



COMMUNE DE GERARDMER



Document approuvé



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement

Pièce écrite

Pièce n°4.1

Arrêté par délibération du
Conseil Communautaire : 26/06/2024

Approuvé par délibération du
Conseil Communautaire : 26/02/2025

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LEXIQUE	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV	23
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UN	30
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH	36
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	43
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	49
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	55
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	60
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	61
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	67
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	68
TITRE V : ANNEXES	76

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en cinq parties :

- TITRE I -** Dispositions générales et lexique.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones naturelles (N).
- TITRE V -** Annexes : nuancier, aléa retrait gonflement des argiles, sites et sols pollués, périmètres de protection de captages, éléments patrimoniaux remarquables, logements sociaux, règlement du lotissement des Xettes

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles : ils précisent l'application de certaines règles et les dispositions communes à toutes les zones ;
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LEXIQUE

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-53 du code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - Champ d'application géographique

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Gérardmer

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1.0 - Les présentes règles se substituent à celles du règlement national d'urbanisme énoncées aux articles R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

1.1 - Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (vestiges archéologiques), R.111-20 à R.111-27 du Code de l'urbanisme (définitions et notion de conservation des vestiges archéologiques) demeurent applicables au territoire.

2 - Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLU, sont également applicables au territoire communal. Il s'agit notamment du :

- plan de prévention des risques naturels« inondation» (PPRi) de la Vologne. Les occupations et utilisations du sol y sont concernées par des limitations et/ou prescriptions.
- secteur patrimonial remarquable (SPR/AVAP). **Tous les travaux réalisés dans le périmètre du SPR/AVAP devront se conformer au règlement de celui-ci.**

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où la plupart des équipements publics sont présents. Elles comprennent :

a) La zone **UV** couvre les espaces urbanisés anciens et récents de la ville. On y distingue un secteur UV1 correspondant à la ville ancienne, un secteur UV2 d'extension plus récente et un secteur UV3 correspondant à un quartier en mutation accueillant des logements collectifs notamment.

b) La zone **UN** couvre principalement les espaces partiellement urbanisés au-delà du centre bourg à une altitude supérieure à 700 m ou compris dans la bande de 300 m comptée à partir des berges naturelles du lac ou dans le périmètre de captage des eaux potables.

c) La zone **UH** constitue une zone urbanisée de façon diffuse.

d) La zone **UE** constitue une zone destinée aux activités économiques.

e) La zone **UL** constitue la zone urbaine à vocation de loisirs. Dans le secteur ULh, sont autorisés les hôtels et les autres hébergements touristiques.

f) La zone **UC** constitue une zone urbaine réservée aux campings.

2 - Les zones affectées aux activités agricoles, dites "zones A".

Les zones agricoles couvrent les secteurs possédant des terres favorables à l'activité agricole.

La zone A comporte un secteur Ap au sein duquel sont interdites les nouvelles constructions agricoles pour des raisons paysagères.

3 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N.

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte également :

- un secteur Nf qui couvre la forêt,
- un secteur NL réservé aux loisirs,
- un secteur Nc réservé à un camping,
- un secteur Nh réservé à l'hébergement et à la restauration,
- un secteur Ngv réservé à une aire d'accueil des gens du voyage,
- un secteur NLh réservé aux loisirs et à l'hébergement de loisirs.

Les plans comportent également :

● Les emplacements réservés

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

● Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver.

En conséquence, tous les travaux susceptibles de détruire ces éléments architecturaux remarquables sont interdits.

Ces éléments patrimoniaux sont numérotés sur les plans de zonage et la liste apparaît en annexe du présent règlement.

● Les secteurs concernés par des végétaux de forte valeur écologique ou des zones humides (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les végétaux ou les zones humides repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une autorisation du droit des sols.

Les éléments boisés repérés sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant (exploitation forestière ou bois de chauffage). Dans les autres cas, une autorisation du droit des sols est demandée pour le défrichement partiel, la coupe ou l'abattage et ne peuvent être autorisés que pour l'une des conditions suivantes :

- un motif d'intérêt général,
- un état sanitaire le justifiant,

Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente.

Sont interdits dans les zones humides reportées sur le document de zonage :

- les constructions,
- les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané,
- le drainage par les réseaux,

- les imperméabilisations,
- les stockages,
- les aménagements,
- les nouveaux accès.

Sont également interdits dans une bande de 10 m autour des zones humides figurées sur le plan de zonage, les décaissements de plus de 70 cm de profondeur sauf pour les constructions, aménagements, stockages, à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

● Des plans annexes comportent la carte des risques « retrait gonflement des argiles ».

Conformément à la loi ELAN, le vendeur d'un terrain non bâti constructible doit fournir une étude géotechnique préalable à l'acquéreur. Les constructeurs sont tenus soit de suivre les recommandations définies par cette étude prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter les techniques de construction définies par voie réglementaire.

● Le risque radon.

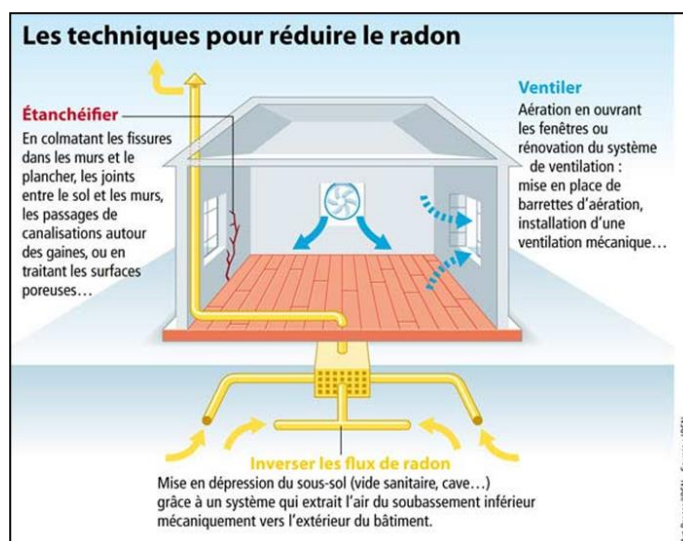
Le territoire gérômois est situé en zone 3 (potentiel significatif) en matière de risque radon.

Le radon est un gaz radioactif émis naturellement par les roches siliceuses (granites, basaltes, et dans une moindre mesure, les grès). Il est issu de la dégradation des éléments radioactifs (uranium notamment) présents en très faible quantité dans ces roches.

Ce gaz a un effet cancérigène, en particulier parce qu'il pénètre dans les poumons lors de la respiration. Dans des conditions normales (air extérieur), ces émissions sont trop faibles pour représenter un risque. Cependant, ce gaz peut s'accumuler dans certains bâtiments mal ventilés, s'ils sont eux-mêmes construits en matériaux siliceux ou s'ils sont en contact direct avec les roches (sous-sol, pièces du rez-de-chaussée).

Dans les secteurs à risque, dont le département des Vosges fait partie, la loi (arrêté du 22 juillet 2004) demande donc aux collectivités d'effectuer des mesures du radon dans les bâtiments recevant du public. Deux seuils sont retenus :

- en dessous de 400 Bq/m³, aucune action n'est exigée ;
- entre 400 et 1000 Bq/m³, le propriétaire de l'établissement doit mettre en œuvre sur le(s) bâtiment(s) concerné(s) des actions dites simples ;
- au-dessus de 1000 Bq/m³, la collectivité territoriale réalise, sans délai, des actions simples sur le(s) bâtiment(s) concerné(s) destinées à réduire l'exposition au radon. Elles seront suivies sans délai d'un diagnostic technique du bâtiment et, si nécessaire, d'investigations complémentaires. Ce diagnostic technique permettra d'identifier les travaux de remédiation nécessaires pour réduire le niveau d'activité en dessous de 400 Bq.m-3.



● Le risque lié à la canalisation de gaz DN 100-1984-REMOMEIX-GERARDMER

Cette canalisation de gaz naturel qui bénéficie de la servitude I3 passe au Nord-Est de la commune de Gérardmer. Elle suit approximativement la RD 8 jusqu'au poste de détente de la Cercenée.

La présence de cette canalisation génère des contraintes réglementaires pour les constructions à proximité (servitudes inconstructibles au droit des canalisations, zones d'effet imposant des adaptations aux bâtiments et/ou une consultation du service d'exploitation). Ces règles peuvent s'appliquer jusqu'à 125 m de part et d'autre de la canalisation).

Pour plus de précisions, il conviendra de consulter les servitudes d'utilité publique en annexe du PLU.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures – Immeubles existants

- En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, *« les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*
 - 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
 - 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'Urbanisme). »*
- En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, *« lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*
- En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, *« la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

ARTICLE 5 - Dispositions applicables à toutes les zones et autres rappels

Zonage sismique :

Le territoire communal est classé en zone de sismicité d'aléa modéré 3. Des règles de construction parasismique sont notamment applicables aux bâtiments et ponts « à risque normal ».

Le zonage sismique ainsi que les dispositions relatives aux règles de construction parasismique sont définis par les articles L.563-1, R.563-1 à 8 et D.563-8- 1 du code de l'environnement.

Pour plus d'informations sur les règles de construction parasismique :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Dgaln_reglementation_parasismique.pdf

<https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-risques-sismiques>

Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction de plus de 20 m² d'emprise au sol, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

- La gestion des eaux pluviales devra :

- . être adaptée aux caractéristiques d'absorption du terrain. La filière et le dimensionnement choisis devront être justifiés par le pétitionnaire (bassins de rétention, noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir...),
- . se faire sur la parcelle (toute autre demande sera soumise à l'avis de l'autorité administrative sur justificatif),
- être dimensionnée par la surface imperméabilisée par le projet.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les règles relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions (article 3) et celles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 4) qui figurent dans le règlement des zones ci-après ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : **équipements d'intérêt collectif et services publics** sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au cadre bâti. Cette règle concerne également les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Imperméabilisation des sols :

- Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations :

- d'aménagements tels que lotissements,
- de nouvelles constructions principales sur des parcelles enherbées,

doivent comporter un **revêtement drainant et une structure réservoir** permettant le stockage des eaux pluviales, ou tout dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents.

Lotissements :

- Dans le cas des **lotissements ou des constructions sur un terrain d'assiette qui doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance**, les règles du présent PLU sont appréciées lot par lot et non pas à la totalité du projet.

Aspect extérieur : Les constructions et aménagements doivent respecter le nuancier de GERARDMER, annexé au présent règlement ou les règles du SPR/AVAP dans le cas où la parcelle est concernée.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction présentant une architecture étrangère à la région est interdite (ex : chalet en fust, kota, yourtes, container, tiny house, ...).

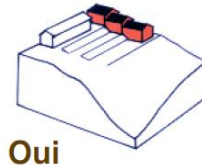
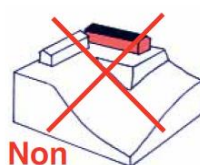
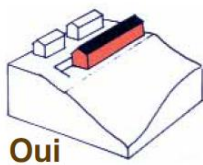
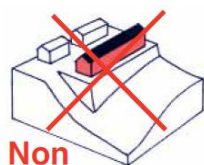
Adaptation de la construction à son environnement topographique :

Concernant les mouvements de terre pour la construction :

Les affouillements et les exhaussements du sol sont limités :

- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans les différentes zones du PLU.
- aux fouilles archéologiques.
- aux infrastructures existantes et à créer.
- à la compensation hydraulique et environnementale.
- à la protection contre les risques et les nuisances.

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites « taupinières » sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain.



Oui	Oui	Sous réserve d'une bonne intégration au site	Non

D'une manière générale, les déblais-remblais seront réduits au strict minimum de manière à ce que les constructions soient réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain. L'adaptation de la construction au terrain naturel avant travaux ne doit pas entraîner autour de la construction un déblai et/ou un remblai supérieur à 1m. De plus, la terre sera régagée en pente douce de façon à ce que le talus rejoigne le terrain naturel. Les talus devront être plantés et végétalisés.

Concernant les abords des constructions et murs :

Les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement.

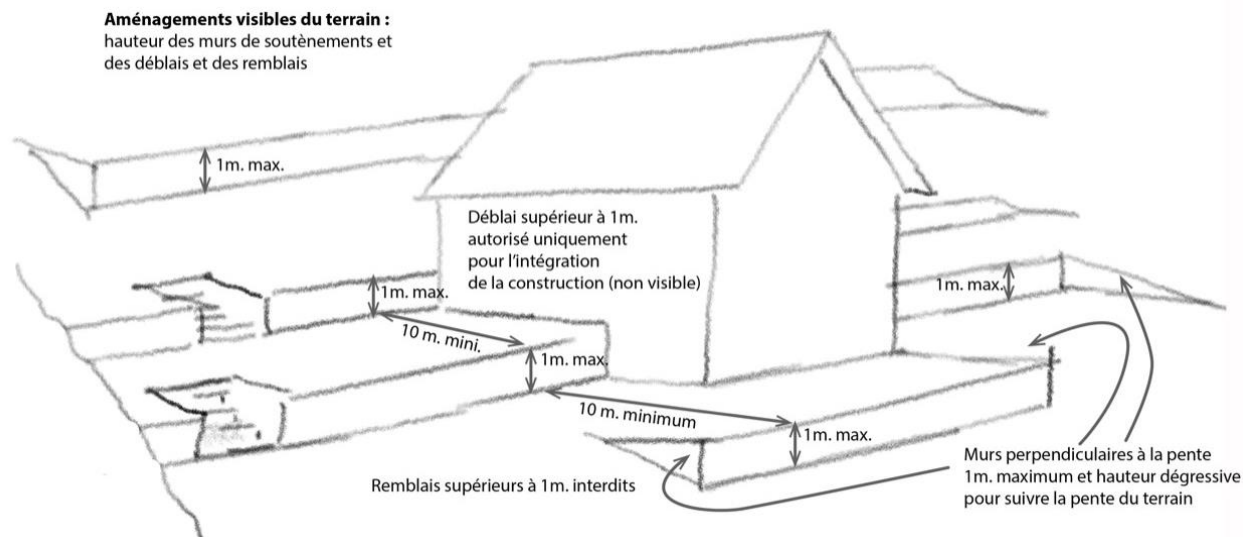


Schéma à caractère opposable

Concernant les accès :

La pente maximale autorisée pour les accès est de 18 %.

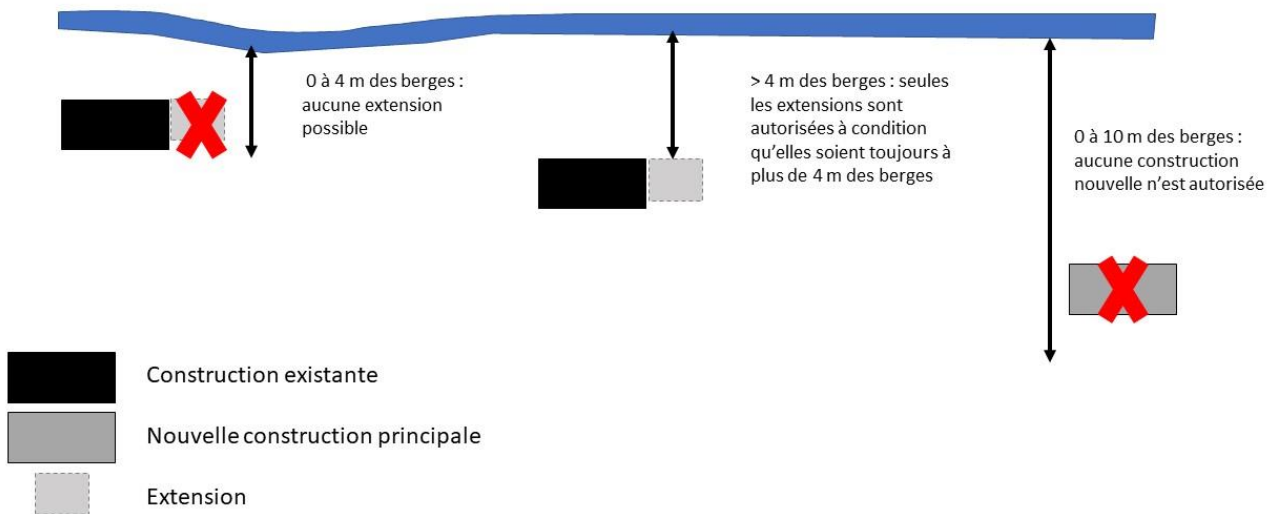
Règles de recul par rapport aux cours d'eau identifiés sur les plans de zonage

Pour les cours d'eau à l'air libre : aucune construction nouvelle ne peut être autorisée dans une bande de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau à l'air libre symbolisés sur le document graphique du PLU. Les aménagements, le stationnement, les remblais, et les sites de stockage sont également interdits dans ces espaces.

La règle précédente ne s'applique pas aux annexes et aux extensions des constructions principales qui peuvent être implantées à une distance minimale équivalente à celle de la construction principale mais en aucune façon à moins de 4 m des berges des cours d'eau.

La règle précédente ne s'applique pas non plus aux constructions, aménagements, stockages, à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

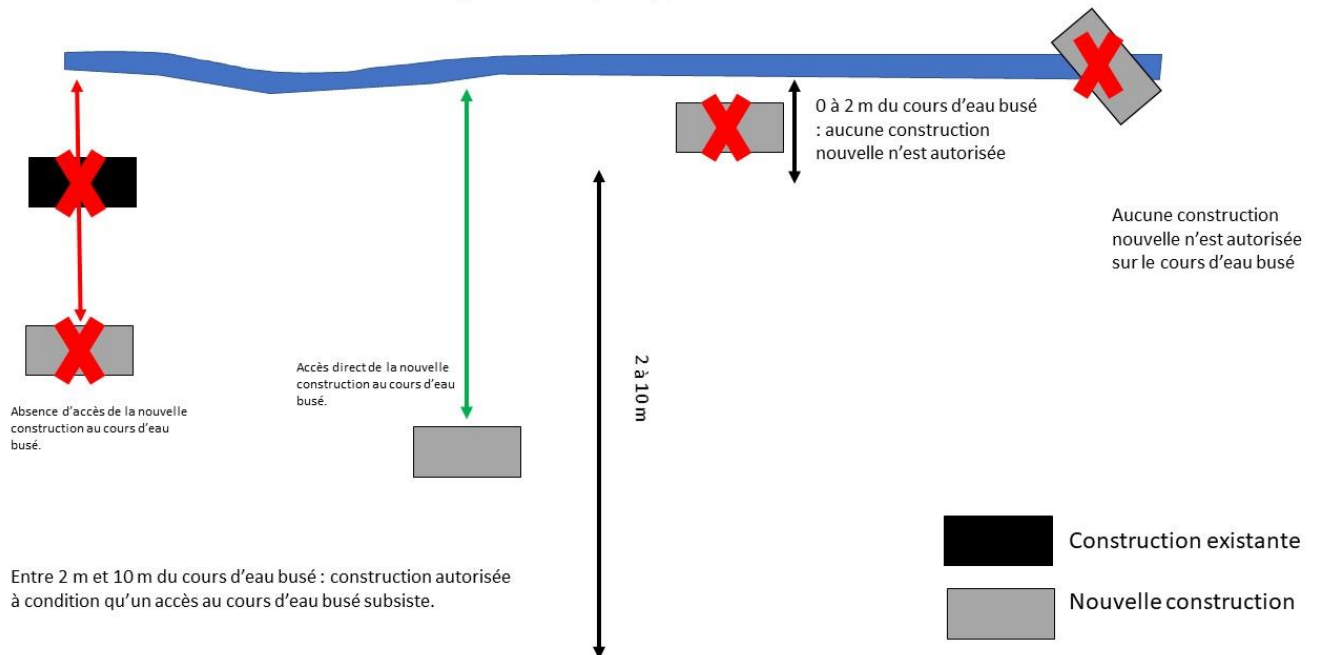
Règles de recul par rapport aux cours d'eau à l'air libre



Pour les cours d'eau busés : aucune construction nouvelle ne peut être autorisée sur les cours d'eau busés ni dans une bande de 2 m de part et d'autre du cours d'eau busé symbolisé sur le document graphique du PLU. La position précise du cours d'eau sera à déterminer par le pétitionnaire lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les constructions sont autorisées dans une bande de 2 à 10 m de part et d'autre du cours d'eau busé à condition qu'un accès au cours d'eau busé subsiste.

Règles de recul par rapport aux cours d'eau busés



Règles de recul par rapport aux plans d'eau

Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée dans une bande de 10 m de part et d'autre des berges des plans d'eau. Les aménagements, le stationnement, les remblais, et les sites de stockage sont également interdits dans ces espaces.

La règle précédente ne s'applique pas aux annexes et aux extensions des constructions principales qui peuvent être implantées à une distance minimale équivalente à celle de la construction principale mais en aucune façon à moins de 4 m des berges des plans d'eau.

Règles de recul par rapport aux lisières boisées :

Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée à moins de 30 m des limites des lisières boisées ou à moins de 30 m des limites des secteurs Nf et NL identifiés sur les plans de zonage.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions, aménagements, stockages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux équipements indispensables et nécessaires à la pratique du ski.
- aux extensions et aux annexes des constructions principales qui peuvent déroger au recul de 30 m et être implantées à une distance minimale équivalente à celle de la construction principale lorsque celle-ci ne respecte pas le recul précité sans pouvoir être inférieure à 15 m.

Dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, non conformes au présent règlement pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives :

Sauf mention contraire au règlement, les aménagements, transformations et extensions sont admis dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité par rapport à la règle de base.

Maintien des règlements de lotissements :

L'Assemblée générale des propriétaires du Lotissement des Xettes du 27 avril 1986 a demandé le maintien de son règlement de lotissement.

Le règlement modifié est annexé au présent PLU.

Le périmètre du lotissement concerné est reporté sur le plan zonage.

Normes de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. La superficie minimale à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² accès compris.

Les espaces de stationnement extérieurs devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green, etc).

La surface imperméabilisée constituée devra être gérée de telle manière à ce que l'eau qu'elle reçoit retourne par infiltration sur la parcelle qu'elle dessert.

Il est recommandé de drainer les aires de stationnement par un séparateur à hydrocarbures et de le faire contrôler 2 fois par an par l'exploitant.

À partir de 3 places extérieurs de stationnement, des plantations doivent être effectuées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations peuvent être groupées en un unique espace vert de pleine terre.

Les aires de stationnement extérieures dont la superficie dépasse 1 000 m² doivent être équipées, sur au moins la moitié de cette superficie, de panneaux photovoltaïques pour la production d'énergies renouvelables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le nombre de place de stationnement imposé par le règlement ne s'applique pas en cas :

- d'aménagement ou transformation sans extension
- de changement de destination d'une construction existante sans extension (à la date d'approbation du PLU).

Le nombre de place de stationnement imposé par le règlement s'applique pour :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existantes de plus de 40 m² de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions dès lors qu'ils s'accompagnent d'une extension créatrice de surface de plancher.

Le tableau suivant établit le nombre de places exigées en fonction du projet et de sa surface :

Destination des constructions	Nombre de places
Constructions et installations destinées à l'habitation	
Pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m ² : Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de surface de plancher : Il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement lorsque les travaux projetés concernent des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : • lorsque ces travaux ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, • et lorsque la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 50 % de celle existant avant le commencement des travaux.	2 1 place supplémentaire
Constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier	
Pour une construction dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ² et inférieure à 100 m ² : Par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 100 m ² de surface de plancher :	5 1 place supplémentaire
Constructions et installations destinées au commerce	
Pour une construction dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ² et inférieure à 200 m ² : Par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 200 m ² de surface de plancher :	3 1 place supplémentaire
Constructions et installations destinées aux bureaux	
Pour une construction dont la surface de plancher est supérieure à 50 m ² , par tranche entamée de 100 m ² surface de plancher au-delà des premiers 50 m ² de surface de plancher :	4
Constructions et installations destinées à l'artisanat ou à l'industrie	
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher :	1
Constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou à l'exploitation forestière	
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher :	1
Constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt	
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher :	1
Constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif	
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher : Les normes de stationnement peuvent être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur.	1

Stationnement des vélos :

Dispositions générales :

Pour les constructions visées ci-après, un espace spécifique doit être aménagé pour stationner les vélos de manière sécurisée, selon les normes minimales suivantes :

- **pour les constructions à destination d'habitation de plus de 2 logements**, l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 1 m² par logement.

- **Pour les constructions autre qu'habitation**, l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher totale du projet.

Dispositions particulières :

Les bâtiments dans lesquels sont exclu toutes activités humaines (nécessitant une présence ou un séjour) ne sont pas soumises aux règles de stationnement pour les vélos.

Infrastructures de recharges des véhicules électriques (IRVE) :

Pour les parcs de stationnements de plus de dix places situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant¹ de tels bâtiments :

- au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2% des emplacements - avec un emplacement minimum - sont dimensionnés PMR,
- au moins un emplacement dimensionné PMR est équipé pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides,
- dans les parcs de plus de 200 places, au moins deux emplacements sont équipés.

Pour les parcs de stationnement de plus de dix emplacements situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés et les installations permettent un décompte individualisé des consommations électriques.

Il en est de même pour :

- les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante² incluant le parc de stationnement ou son installation électrique,
- les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements jouxtant les bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

Lutte contre les espèces invasives

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2018-2071 du 20 juin 2018, afin de lutter contre la prolifération de l'ambrosie, et de réduire le risque d'exposition de la population à son pollen, les propriétaires, locataires, exploitants, gestionnaires de terrains bâtis et non bâtis, ayants droit ou occupants à quelque titre que ce soit sont tenus :

- de prévenir le déplacement des graines d'ambrosie (déplacement de terres infestées, dissémination par les engins agricoles, de chantier, etc.),
- de mener des actions visant à empêcher la pousse de plants d'ambrosie,
- de détruire sans délai les plans d'ambrosie déjà développés.

Performances environnementales et énergétiques

Article L.111-16 du Code de l'urbanisme

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

¹ Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle

² Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

- Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Usages et affectations des sols interdits :

Sont interdits dans toutes les zones :

- . les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures sauf s'ils sont liés à une activité existante dans la zone,
- . les terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs sauf dans les zones dédiées.

ARTICLE 6 - Destination des constructions

Dans les articles du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions font référence à l'article R. 151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

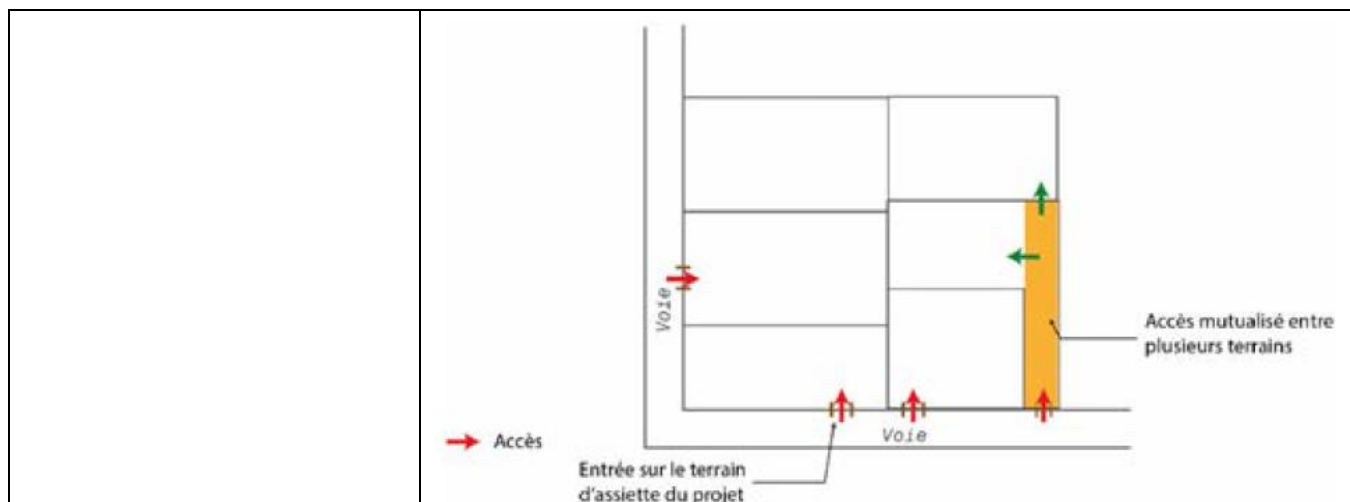
La destination des constructions est définie en ARTICLE 7.

ARTICLE 7 - Définitions utilisées dans le présent règlement

Accès : l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Tous nouveaux accès devront comportés une pente maximale de 5% sur les 3 premiers mètres.

La conception de l'accès devra tenir compte des eaux de ruissellement qui devront être dirigés de sorte qu'elles ne s'écoulent pas sur le domaine public.



Abri pour animaux : abri fermé sur 3 côtés et disposant d'un côté ouvert d'une emprise au sol de 150 m² maximum.

Alignement : il correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et la ou les voies et emprises publiques.

Annexe : construction secondaire, de dimensions réduites (c'est-à-dire de 50 m² maximum d'emprise au sol) et inférieures à la construction principale (emprise au sol, hauteur), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe est fermée ou non et elle est non habitée.

L'emprise au sol maximale des piscines est limitée à 25 m² dans les zones UE, UN, UH, A et N.

La transformation des annexes édifiées postérieurement à la date d'approbation du PLU en habitation principale est interdite.

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination : les destinations de constructions sont : 1° exploitation agricole et forestière ; 2° habitation ; 3° commerce et activités de service ; 4° équipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire. Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception notamment des changements de destination ou sous-destination de ces constructions définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 qui sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. La construction est considérée comme existante à la date d'approbation du présent PLU.

Construction principale : une construction principale est un bâtiment de plus de 40 m² d'emprise au sol ou le premier bâtiment édifié sur une unité foncière.

Clôtures légères : les clôtures légères sont celles qui sont constituées de poteaux et de remplissage de barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, grillages ou treillis soudés.

Destinations et sous destinations des constructions :

La destination exploitation agricole et forestière comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- ✓ La sous-destination exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- ✓ La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination habitation comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- ✓ La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- ✓ La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination commerce et activité de service comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

- ✓ La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- ✓ La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- ✓ La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- ✓ La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- ✓ La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- ✓ La sous-destination autres hébergements touristiques recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- ✓ La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination équipements d'intérêt collectif et services publics comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- ✓ La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- ✓ La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- ✓ La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- ✓ La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- ✓ La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- ✓ La sous-destination lieux de culte recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- ✓ La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- ✓ La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- ✓ La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- ✓ La sous-destination bureau recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- ✓ La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- ✓ La sous-destination cuisine dédiée à la vente en ligne recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Emprise au sol : correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ouvrages et les ornements tels que les éléments de modénature, les marquises, les balcons, les « casquettes, les brises soleils horizontaux sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus (par des poteaux, des suspentes ou des corbeaux/encorbellements). Les terrasses surélevées dont la hauteur est supérieure à 60 cm par rapport au terrain naturel comptent dans l'emprise en sol. Les surfaces enterrées qui ne présentent pas de volume extérieur au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux ne créent pas d'emprise au sol (ex : garage enterré).

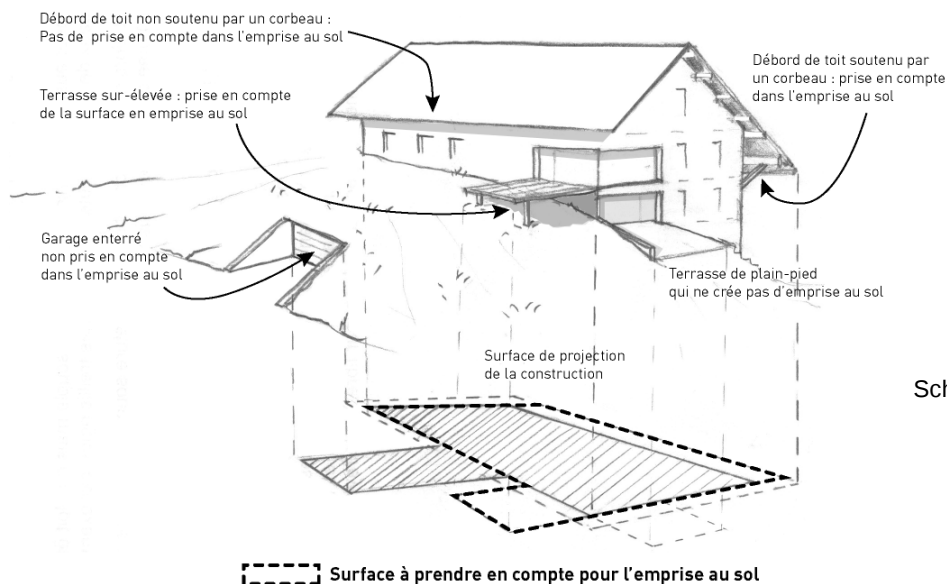


Schéma à caractère opposable

Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale ou façade avant : face extérieure d'un bâtiment où se trouve généralement l'entrée principale qui donne sur la voirie publique ou sur la rue. Il peut y avoir plusieurs façades sur rue si la construction est située à l'angle de plusieurs voies.

Façade arrière : face extérieure d'un bâtiment situé à l'opposé de la face avant.

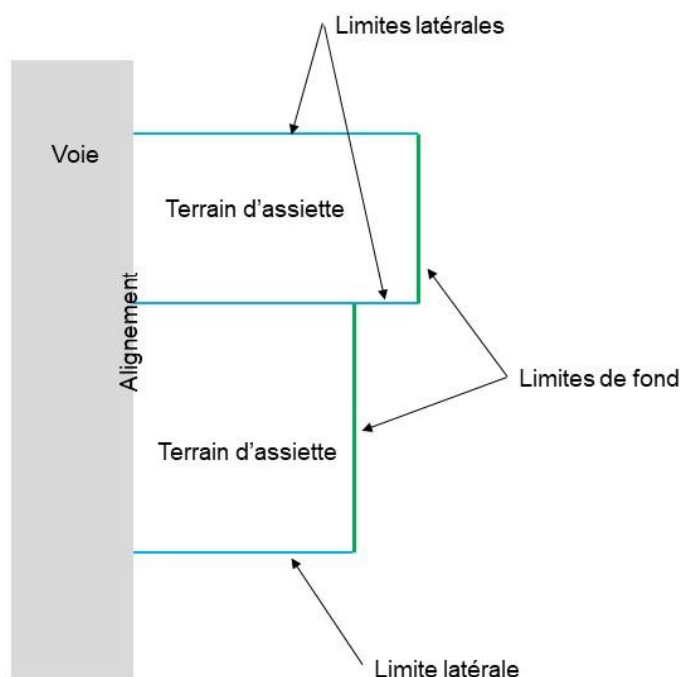
Habitation légère de loisir (HLL) : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (ex tiny-house, roulotte, yourte, mobil-home...).

Hauteur : différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Suivant la terminologie retenue, le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de toiture ou au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans les cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs sont exclues du calcul de la hauteur.

De plus, pour la partie de la construction implantée sur un remblai, les hauteurs maximales sont considérées comme remblai compris et donc mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux.

Limites séparatives : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles comprennent : les limites latérales et les limites de fond de terrain.



Limite par rapport au voies et emprises publiques / alignement : il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières et les voies et emprises publiques.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

La définition renvoie aux voies appartenant au domaine public, à celles appartenant au domaine privé des collectivités locales (chemins ruraux) ainsi qu'aux voies appartenant à des propriétaires privés dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique. Elle correspond à celle de la jurisprudence qui considère qu'indépendamment de son statut public ou privé, une voie dessert plusieurs propriétés et comporte des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Opération d'aménagement d'ensemble : impose un projet global pour une zone donnée. L'aménagement d'ensemble signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Piscine : bassin artificiel, de formes et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, les loisirs. L'emprise au sol des piscines dans les zones UE, UN, A et N est limitée à 25 m².

Stationnement automobile : espace permettant à un véhicule léger de se garer.

Toiture terrasse :

Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

Unité foncière : ensemble de propriétés contiguës appartenant à un même propriétaire

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV

VOCATION DE LA ZONE

La zone UV concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UV couvre la zone urbanisée ancienne et récente de la ville. Elle est caractérisée par une urbanisation dense et accueille principalement des logements, des activités économiques et de nombreux commerces.

La zone UV comporte :

- un secteur UV1 qui correspond à la ville densément construite avec des constructions hautes,
- un service UV2 qui correspond aux extensions du centre ancien vers la partie basse des coteaux,
- un secteur UV3 qui correspond à un quartier en mutation accueillant notamment des logements collectifs.

Il conviendra également de lire, en plus des règles ci-après, les dispositions générales à partir de la page 4 du présent règlement.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UV 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UV2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ARTICLE UV 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites de même que les éoliennes.

- Lorsqu'un programme de logements prévoit la construction ou l'aménagement de **3 logements ou plus ou de 300 m² de surface de plancher au minimum, au moins 30 % de la surface de plancher doivent être réservés aux logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.**

En cas d'opérations mixtes, ce pourcentage ne s'applique qu'à la part de surface de plancher destinée à l'habitation.

- Les constructions et installations destinées à **l'industrie** ne sont autorisées que si elles résultent du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

- Les constructions et installations destinées à la **fonction d'entrepôt** sont autorisées en cas de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou, pour une construction neuve, dès lors que la surface de plancher de cette construction reste inférieure ou égale à 300 m².

- Les nouvelles constructions à **usage d'habitation de plus de 300 m² de surface de plancher** sont interdites en zone UV2 uniquement.

- Les **châssis et serres** sont autorisées, si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale,
- Les **autres hébergements touristiques** ne sont autorisés que s'il ne s'agit pas de résidence mobile ou d'habitation légère de loisir.
- Les **éoliennes** domestiques sont interdites.
- **Des orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) s'appliquent aux secteurs localisés sur les plans de zonage.
- **Dans la zone UV1, au droit du figuré représentant les axes commerciaux**, les changements de destination des commerces situés en rez-de chaussé sont interdits.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UV 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, ce sont les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent.
- En secteur UV1 : Les façades principales des constructions devront s'implanter :
 - soit à l'alignement de la voie
 - soit à l'alignement des bâtiments limitrophes

Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 1 m.

- En secteur UV2 : Les façades principales des constructions devront s'implanter entre 3 et 15 mètres de l'alignement.

Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 1 m.

- En secteur UV3 : Aucune règle n'est imposée.

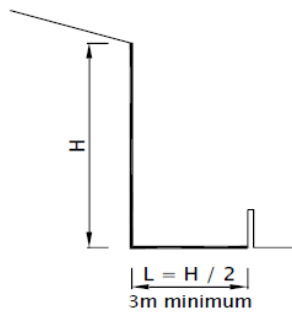
Pour l'ensemble de la zone UV, des dispositions pourront être imposées pour des raisons de sécurité, de visibilité et/ou d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur l'assiette du projet ou dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales

- En secteur UV1 :
Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives à condition que la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère soit inférieure ou égale à 7 m.
Les constructions de plus de 7m devront respecter un recul égal à H/2 avec minimum 3 mètres.

$$L \geq (H/2) \text{ min. } 3 \text{ m.}$$



L'implantation des annexes n'est pas règlementée.

- En secteur UV2 :

Les constructions et annexes sont autorisées sur les limites séparatives à condition que la hauteur à la gouttière ou à l'acrotère soit inférieure ou égale à 4 m.

Les constructions et annexes de plus de 4m devront respecter un recul égal à H/2 avec minimum 3 mètres.

- En secteur UV3 :

Non réglementé

Dispositions particulières

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics,
- aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² qui n'ont pas de règles d'implantation,
- aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Dans le secteur UV2, la distance entre deux constructions principales implantées sur une même unité foncière doit être au moins de 10 m.

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- En secteur UV 1 : la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 m au faîtage ou à l'acrotère
- En secteurs UV 2: la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 m au faîtage ou à l'acrotère et 7m à la gouttière.
- En secteur UV 3 : la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 14 m au faîtage ou à l'acrotère.
- Dans l'ensemble du secteur UV : la hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension, de réfection de toiture hors surélévation.

ARTICLE UV 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Constructions principales :

- Une toiture à deux pans principaux devra couvrir au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation. La pente de ces deux pans sera comprise entre 20 et 35 degrés. Cette règle ne s'applique pas au secteur UV3.
- L'aspect des toitures sera à dominante rouge vieilli.
- Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaître leur complexe d'étanchéité (végétalisation, gravier).
- Les garages métalliques sont interdits.
- Les extensions doivent présenter le même style que la construction existante

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

Annexes :

- Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respectent les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.
- Le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.
- En cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.
- Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR/AVAP, c'est ce règlement qui s'applique.

Équipements techniques

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...).
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...).

ARTICLE UV 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions générales :

- Dans le secteur UV1 : 20 % au moins de la superficie des terrains doivent être enherbés/végétalisés. Au plus 50 % des surfaces des toitures végétalisées et des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.
- Dans le secteur UV2 : 50 % au moins de la superficie des terrains doivent être enherbés/végétalisés. Au plus 50 % des surfaces des toitures végétalisées et des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.
- En UV3 : Non réglementé

Dispositions particulières :

- Dans le cas où l'unité foncière ne respecte pas la règle précédente, le projet peut être accordé s'il n'aggrave pas la non-conformité au pourcentage d'espace vert.

ARTICLE UV 6 - Stationnement

- Il convient de se référer aux normes de stationnement en page 11 à 13 du présent règlement.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UV 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

- Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du déneigement à 1 accès pour les constructions à usage d'habitation.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres et une largeur de maximum de 6 mètres linéaires pour les constructions à usage d'habitation sauf lorsque la topographie ou la configuration de la parcelle justifie une largeur plus importante.

- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les passées communales sauf service public ou d'intérêt collectif.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens ;
 - largeur minimale de la chaussée de 3.5 mètres pour les voies à sens unique ;
 - les voies en impasse doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

ARTICLE UV 8 - Desserte par les réseaux

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement public.

En-dehors des zones raccordables définies par la collectivité compétente, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra disposer d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en respect des prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Pour les eaux usées non domestiques : les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, conformément aux réglementations en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

En-dehors des zones desservies définies par la collectivité compétente, l'alimentation en eau potable se fait dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

En cas de captage, forage ou puits privés destinés à la consommation humaine, une distance de 35 m est à respecter par rapport à une installation d'assainissement non collectif.

Électricité, téléphone, télédiffusion, réseau de communication électronique

- Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés sauf contraintes techniques particulières à justifier.

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UN

VOCATION DE LA ZONE

La zone urbaine dite " zone UN " concerne principalement les secteurs partiellement urbanisés situés à une altitude supérieure à 700 m, les secteurs partiellement urbanisés concernés par la bande de 300 m comptée à partir des rives naturelles du lac et les zones de captage des eaux potables.

Du fait de la forte consommation d'espace engendrée par ces quartiers, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites au-delà d'une altitude de 700 m et dans la bande des 300 m comptée à partir des rives naturelles du lac, et pour préserver la qualité de l'eau, les zones de captages des eaux potables.

Dans cette zone sont autorisées uniquement les aménagements, extensions et annexes des constructions existantes et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous conditions.

Cette zone doit être préservée pour les raisons suivantes :

- Limitation de l'artificialisation des sols
- Préservation de la ressource en eau
- Contrainte d'accès et de déneigement en altitude
- Capacité des réseaux publics

Il conviendra également de lire, en plus des règles ci-après, les dispositions générales à partir de la page 4 du présent règlement.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UN 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UN2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ARTICLE UN 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Les constructions à destination d'habitation, les hôtels et les autres hébergements touristiques ne sont autorisées que s'il s'agit d'une **extension** d'une construction existante ayant déjà cette destination ou sous-destination. Cette extension sera d'emprise au sol modérée, c'est-à-dire au **maximum de 40 % de l'emprise au sol existante**.
- Les constructions d'habitation de plus de 250 m² de surface de plancher sont interdites.
- Les sous-destinations activités de services avec accueil d'une clientèle et bureaux ne sont autorisées que si leur emprise au sol est au maximum de **70 m²**.
- Le **changement de destination en habitation** est interdit pour les constructions édifiées postérieurement à la date d'approbation du PLU.
- Les **annexes** des destinations et sous destinations autorisées sont permises si leur emprise au sol cumulée est au maximum de **70 m²**.
- Les **éoliennes** domestiques sont interdites.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UN 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, ce sont les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent.

- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 3 m et 15 m de l'alignement de la voie.

- Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 1 m.

- Pour l'ensemble de la zone UN, des dispositions pourront être imposées pour des raisons de sécurité, de visibilité et/ou d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur l'assiette du projet ou dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Dispositions particulières

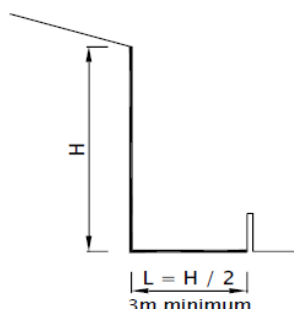
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$



- L'implantation des annexes d'une hauteur inférieure à 4 m n'est pas réglementée.

- Les annexes d'une hauteur supérieure à 4 m devront respecter un recul de manière à ce que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dispositions générales

- La hauteur est limitée à 7 m à la gouttière et à 10 m au faîtage (ou à l'acrotère).
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 m à la gouttière et 6 m au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions nécessaires aux services publics,
- aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension, de réfection de toiture hors surélévation.

ARTICLE UN 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Constructions principales :

- Une toiture à deux pans principaux devra couvrir au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation. La pente de ces deux pans sera comprise entre 20 et 35 degrés.
- L'aspect des toitures sera à dominante rouge vieilli.
- Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaître leur complexe d'étanchéité (végétalisation, gravier).
- Les garages métalliques sont interdits.
- Les extensions doivent présenter le même style que la construction existante.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

Annexes :

- Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respectent les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.
- Le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.
- En cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.
- Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR/AVAP, c'est ce règlement qui s'applique.

Équipements techniques

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...).
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...).

ARTICLE UN 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Voir les dispositions générales concernant les abords de la construction.
- 60 % au moins de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts. Au plus 70 % des surfaces des toitures végétalisées et des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

ARTICLE UN 6 - Stationnement

- Il convient de se référer aux normes de stationnement en page 11 à 13 du présent règlement.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UN 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

- Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres et une largeur de maximum de 6 mètres linéaires pour les constructions à usage d'habitation sauf lorsque la topographie ou la configuration de la parcelle justifie une largeur plus importante.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les passées communales sauf service public ou d'intérêt collectif.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la chaussée de 4 mètres pour les voies à double sens ;
 - largeur minimale de la chaussée de 3 mètres pour les voies à sens unique ;
 - les voies en impasse doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

ARTICLE UN 8 - Desserte par les réseaux**Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement public.

En-dehors des zones raccordables définies par la collectivité compétente, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra disposer d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en respect des prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Pour les eaux usées non domestiques : les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, conformément aux réglementations en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

En-dehors des zones desservies définies par la collectivité compétente, l'alimentation en eau potable se fait dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Électricité, téléphone, télédiffusion, réseau de communication électronique

- Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés sauf contraintes techniques particulières à justifier.

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

VOCATION DE LA ZONE

La zone UH concerne les secteurs déjà urbanisés de façon peu dense.

La zone UH couvre la zone urbanisée de faible densité localisée à une altitude de moins de 700 m.

Cette zone est principalement destinée à l'habitat ; elle peut également accueillir des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

Il conviendra également de lire, en plus des règles ci-après, les dispositions générales à partir de la page 4 du présent règlement.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UH 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UH2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ARTICLE UH 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- Lorsqu'un programme de logements prévoit la construction ou l'aménagement **de 3 logements ou plus ou de 300 m² de surface de plancher au minimum**, au moins 30 % de la surface de plancher doivent être réservés aux logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- Les **nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 250 m² de surface de plancher** sont interdites.
- Les **extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone sont autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante.
- Les **châssis et serres** sont autorisées si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale.
- L'emprise au sol des constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt ou de bureaux est limitée à 100 m².

- Les **autres hébergements touristiques** ne sont autorisés que s'il ne s'agit pas de résidence mobile ou d'habitation légère de loisirs.
- Les **éoliennes** domestiques sont interdites.
- **Des orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) s'appliquent aux secteurs localisés sur les plans de zonage.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UH 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, ce sont les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent.
- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 3 m et 15 m de l'alignement de la voie.
- Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 1 m.
- Pour l'ensemble de la zone UH, des dispositions pourront être imposées pour des raisons de sécurité, de visibilité et/ou d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur l'assiette du projet ou dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

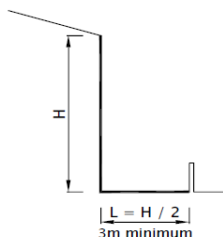
Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Pour les constructions principales admises dans la zone :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$



- Pour les annexes et les autres constructions et installations :

- L'implantation des annexes d'une hauteur inférieure à 4 m n'est pas réglementée.
- Les annexes d'une hauteur supérieure à 4 m devront respecter un recul de manière à ce que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 5 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- Les constructions principales non contiguës doivent respecter, en tout point, une distance au moins égale à 10 m.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions principales est limitée à 10 m au faîtage ou à l'acrotère et 7 m à l'égout de toiture.
- La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière et 6 m au faîtage (ou à l'acrotère).

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.
- L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 150 m² par construction.
- Par dérogation, la construction d'une extension ou d'une annexe supplémentaire au plus et d'une emprise au sol maximale de 20 m², peut être admise sur une unité foncière lorsque le pourcentage d'emprise au sol des constructions excède déjà 20%.

ARTICLE UH 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Constructions principales :

- Une toiture à deux pans principaux devra couvrir au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation. La pente de ces deux pans sera comprise entre 20 et 35 degrés.
- L'aspect des toitures sera à dominante rouge vieilli
- Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaître leur complexe d'étanchéité (végétalisation, gravier).
- Les garages métalliques sont interdits.

- Les extensions doivent présenter le même style que la construction existante.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en paroi extérieure et doivent être revêtus.

Annexes :

- Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respectent les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.
- Le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.
- En cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.
- Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR/AVAP, c'est ce règlement qui s'applique.

Équipements techniques :

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...).
- Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est également interdite.
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...).

ARTICLE UH 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Voir les dispositions générales concernant les abords de la construction.
- La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 50 % de la surface de l'unité foncière. Les toitures végétalisées et les stationnements enherbés sont pris en compte pour 50 % de leur surface dans le calcul de la surface végétalisée.

ARTICLE UH 6 - Stationnement

- Il convient de se référer aux normes de stationnement en page 11 à 13 du présent règlement.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

- Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres et une largeur de maximum de 6 mètres linéaires pour les constructions à usage d'habitation sauf lorsque la topographie ou la configuration de la parcelle justifie une largeur plus importante.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les passées communales sauf service public ou d'intérêt collectif.
- Les revêtements de sol resteront simples et perméables.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la chaussée de 4 mètres pour les voies à double sens ;
 - largeur minimale de la chaussée de 3 mètres pour les voies à sens unique ;
 - les voies en impasse doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

ARTICLE UH 8 - Desserte par les réseaux

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement public.

En-dehors des zones raccordables définies par la collectivité compétente, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra disposer d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en respect des prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Pour les eaux usées non domestiques : les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, conformément aux réglementations en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

En-dehors des zones desservies définies par la collectivité compétente, l'alimentation en eau potable se fait dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Électricité, téléphone, télédiffusion, réseau de communication électronique

- Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également au droit de l'opération.
- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.
- La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

VOCATION DE LA ZONE

La zone UE constitue une zone destinée aux activités économiques.

Il conviendra également de lire, en plus des règles ci-après, les dispositions générales à partir de la page 4 du présent règlement.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UE2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ARTICLE UE 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites de même que les éoliennes.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions à usage d'habitation liées à la fonction de gardiennage ou de direction et strictement nécessaire à l'activité à condition qu'il s'agisse d'extension ou d'être intégrées au volume des bâtiments d'activités dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, ce sont les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- Le long de la route départementale 417 hors agglomération (telle que définie à l'article R 110-2 du code de la route et délimitée par des panneaux d'entrée et de sortie), toute construction nouvelle située en première ligne doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.
- Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter :
 - soit à l'alignement de la voie
 - soit à l'alignement des bâtiments limitrophes
 - soit à plus de 3 m de l'alignement.
- Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 1 m.
- Des dispositions pourront être imposées pour des raisons de sécurité, de visibilité et/ou d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur l'assiette du projet ou dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Dispositions particulières

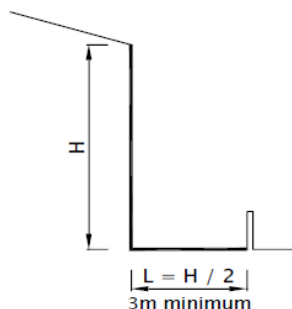
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$



Cette règle ne s'applique pas pour les constructions de moins de 4 mètres de hauteur qui peuvent s'implanter sur la limite.

- L'implantation des annexes et extensions d'une hauteur inférieure à 4 m n'est pas réglementée.
- Les annexes et extensions d'une hauteur supérieure à 4 m devront respecter un recul de manière à ce que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 5 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone est limitée à 10 m au faîtage ou à l'acrotère et 7 m à la gouttière. Elle est limitée à 12 m au faîtage ou à l'acrotère pour les autres destinations.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière et 6 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions nécessaires aux services publics,
- aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

ARTICLE UE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Une construction à deux pans principaux devra couvrir au minimum 70 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation.
- Au minimum, un tiers de la surface des façades des constructions devra être couverte de bois ou de matériaux d'aspect bois. Cette règle ne s'applique pas aux constructions destinées aux habitations.
- En cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.
- Pour tous les nouveaux bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 1000 m², il est exigé de les équiper de systèmes de panneaux solaires sur au moins 30 % de la surface de toiture.
- Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR/AVAP, c'est ce règlement qui s'applique.

ARTICLE UE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 30 % de la surface de l'unité foncière. Les toitures végétalisées et les stationnements enherbés sont pris en compte pour 50 % de leur surface dans le calcul de la surface végétalisée.

Disposition particulière : dans le cas où l'unité foncière ne respecte pas la règle précédente, le projet peut être accordé s'il n'aggrave pas la non-conformité au pourcentage d'espace vert.

ARTICLE UE 6 - Stationnement

- Il convient de se référer aux normes de stationnement en page 11 à 13 du présent règlement.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

- Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aucun accès à une construction destinée à l'habitation ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
- Les accès aux autres bâtiments doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.
- Tout nouvel accès sur les RD 417 et 423 est interdit en-dehors des limites de l'agglomération.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la chaussée de 6 mètres ;
 - les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
 - la place de retournement devra être aménagée de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 8 - Desserte par les réseaux

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement public.

En-dehors des zones raccordables définies par la collectivité compétente, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra disposer d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en respect des prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Pour les eaux usées non domestiques : les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, conformément aux réglementations en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

En-dehors des zones desservies définies par la collectivité compétente, l'alimentation en eau potable se fait dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Électricité, téléphone, télédiffusion, réseau de communication électronique

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comporte plusieurs espaces de loisirs.

Dans le secteur ULh, l'hébergement touristique et les hôtels sont autorisés.

Il conviendra également de lire, en plus des règles ci-après, les dispositions générales à partir de la page 4 du présent règlement.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées
--

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UL2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels		ULh	
	Autres hébergements touristiques		ULh	
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ARTICLE UL 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 sont interdites de même que les éoliennes.

Les constructions à usage d'habitation liées à la fonction de gardiennage ou de direction sont autorisées si elles sont strictement nécessaires à l'activité et à condition qu'il s'agisse d'extension ou si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

- En plus des destinations et sous destinations autorisées dans la zone UL, Les **hôtels** et les **autres hébergements touristiques** ne sont autorisés que s'ils sont localisés dans le secteur ULh et s'il ne s'agit pas de résidence mobile ou d'habitation légère de loisirs.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UL 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

Dispositions générales

- Toute construction nouvelle située en première ligne devra respecter un recul minimum de 3 m.
- Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 1 m.
- Pour l'ensemble de la zone UL, des dispositions pourront être imposées pour des raisons de sécurité, de visibilité et/ou d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur l'assiette du projet ou dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Dispositions particulières

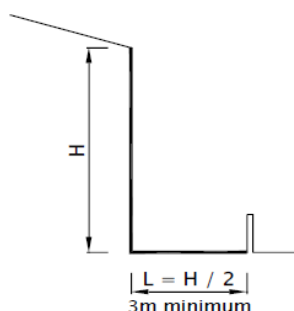
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$



- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions de moins de 4 mètres de hauteur qui peuvent s'implanter sur la limite.
- L'implantation des annexes d'une hauteur inférieure à 4 m n'est pas réglementée.
- Les annexes d'une hauteur supérieure à 4 m devront respecter un recul de manière à ce que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 5 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

- La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 14 m au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière et 6 m au faîtage ou à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension, de réfection de toiture hors surélévation.

ARTICLE UL 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Constructions principales hors constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Une toiture à deux pans principaux devra couvrir au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation. La pente de ces deux pans sera comprise entre 20 et 35 degrés.
- L'aspect des toitures sera à dominante rouge vieilli
- Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaître leur complexe d'étanchéité (végétalisation, gravier).
- Les constructions provisoires et les garages métalliques sont interdits.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Au minimum, un tiers de la surface des façades des constructions devra être couverte de bois ou de matériaux d'aspect bois.

Annexes :

- Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respectent les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.
- Le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.
- En cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.
- Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR/AVAP, c'est ce règlement qui s'applique.

Équipements techniques

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...).

- Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est également interdite.

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...).

ARTICLE UL 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

20 % au moins de la superficie des terrains doivent être enherbés/végétalisés. Au plus 50 % des surfaces des toitures végétalisées et des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Disposition particulière : dans le cas où l'unité foncière ne respecte pas la règle précédente, le projet peut être accordé s'il n'aggrave pas la non-conformité au pourcentage d'espace vert.

ARTICLE UL 6 - Stationnement

- Il convient de se référer aux normes de stationnement en page 11 à 13 du présent règlement.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

- Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement.

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

ARTICLE UL 8 - Desserte par les réseaux

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement public.

En-dehors des zones raccordables définies par la collectivité compétente, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra disposer d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en respect des prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Pour les eaux usées non domestiques : les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, conformément aux réglementations en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

En-dehors des zones desservies définies par la collectivité compétente, l'alimentation en eau potable se fait dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de loisirs réservée aux campings.

Il conviendra également de lire, en plus des règles ci-après, les dispositions générales à partir de la page 4 du présent règlement.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UC2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ARTICLE UC 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 sont interdites de même que les éoliennes.
- Les constructions à usage d'habitation liées à la fonction de gardiennage ou de direction et strictement nécessaire à l'activité de camping dans la limite de 150 m² de surface de plancher par camping.
- Les constructions, installations et aménagements sont autorisées si elles sont liées à une activité de camping ou de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs sont autorisées s'il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.
- Les extensions et les dépendances des constructions existantes.
- Les sous-destinations restauration, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle et autres hébergements touristiques ne sont autorisées que si elles sont liées et indispensables à l'exploitation d'un camping.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, ce sont les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent.
- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée à plus de 3 m de l'alignement de la voie.
- Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 1 m.

Pour l'ensemble de la zone UC, des dispositions pourront être imposées pour des raisons de sécurité, de visibilité et/ou d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur l'assiette du projet ou dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

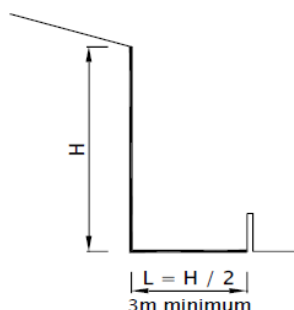
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$



Dispositions particulières

- L'implantation des annexes et constructions d'une hauteur inférieure à 4 m et des habitations légères de loisirs n'est pas réglementée.

- Les annexes d'une hauteur supérieure à 4 m devront respecter un recul de manière à ce que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points.

Hauteur des constructions :

- Les habitations légères de loisirs, les annexes, sont limitées 4m à la gouttière et 6m au faîtage.
- Les autres constructions sont limitées à 7m à la gouttière et 10m au faîtage.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les extensions des constructions seront traitées avec le même soin et en cohérence avec la construction principale en respectant ses tons, ou en étant composées par un bardage d'aspect bois.

- Les constructions nouvelles devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Une toiture à deux pans principaux devra couvrir au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation. La pente de ces deux pans sera comprise entre 20 et 35 degrés.
- L'aspect des toitures sera à dominante rouge vieilli
- Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaître leur complexe d'étanchéité (végétalisation, gravier).
- Les constructions provisoires et les garages métalliques sont interdits.

ARTICLE UC 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 70 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UC 6 - Stationnement

- Il convient de se référer aux normes de stationnement en page 11 à 13 du présent règlement.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
- Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

ARTICLE UC 8 - Desserte par les réseaux

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement public.

En-dehors des zones raccordables définies par la collectivité compétente, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra disposer d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en respect des prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Pour les eaux usées non domestiques : les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, conformément aux réglementations en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

En-dehors des zones desservies définies par la collectivité compétente, l'alimentation en eau potable se fait dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

- Électricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

VOCATION DE LA ZONE

Les zones agricoles dites zones A concernent les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un secteur Ap à vocation paysagère dans lequel sont interdites toutes les constructions agricoles.

Il conviendra également de lire, en plus des règles ci-après, les dispositions générales à partir de la page 4 du présent règlement.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article A2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A		Ap
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		A	Ap
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ARTICLE A 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Il conviendra de consulter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives aux corridors écologiques.

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.

- Toutes les destinations et sous-destinations sont interdites dans le secteur Ap sauf les abris pour animaux, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectif et services publics dès qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A

- Sont autorisés les logements et les annexes pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation pour assurer la direction ou la surveillance, et aux conditions suivantes :

- d'être implantées dans un périmètre de 100 m maximum du bâtiment d'exploitation principal,
- dans la limite d'un logement par exploitation.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes non liées à l'activité agricole ne sont autorisées que si ces extensions sont d'emprise au sol inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² à condition de ne pas créer de nouveau logement

- Les annexes des logements sont autorisées :
 - si l'annexe est située sur la même unité foncière que la construction principale,
 - si l'annexe est localisée à moins de 15 m de la construction principale,
 - si l'emprise des annexes ne dépasse pas 50 m² cumulés. Cette emprise peut être obtenue par une ou plusieurs constructions.
- Sont également autorisés les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole dans la limite de 150 m² d'emprise au sol par construction et d'une seule construction par unité foncière.

En zone A et Ap

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes sont autorisées : **locaux techniques et industriels des administrations publiques** et assimilés ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont également autorisés les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole dans la limite de 150 m² d'emprise au sol par construction et d'une seule construction par unité foncière.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

Dispositions générales

- Les constructions liées à l'activité agricoles, hors logement, doivent être implantées à une distance $\geq$ à 5 m de l'alignement.
- Les constructions à destination de logement doivent être implantées à une distance $\geq$ à 3 m de l'alignement.
- Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 1 m.
- Pour l'ensemble de la zone A, des dispositions pourront être imposées pour des raisons de sécurité, de visibilité et/ou d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur l'assiette du projet ou dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$
- Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.
- L'implantation des annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m n'est pas règlementée. Si la hauteur des annexes est de plus de 4 m, la règle $D \geq H/2$ avec 3 mètres minimum s'applique.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

- La distance entre deux constructions sur une même unité foncière, doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaisantes.
- La distance entre le logement créé pour l'activité agricole doit être $\leq$ à 100 m des bâtiments d'exploitation.
- La distance entre l'habitation et les annexes (sauf abris à animaux) doit être $\leq$ à 15 m.

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - . 12 m pour les constructions agricoles autres que les silos,
 - . 7 m à la gouttière et 10 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.
 - . 4 m à la gouttière et 6 m au faîtage ou à l'acrotère pour les annexes.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Pour les constructions principales à destination d'habitation :

- Une toiture à deux pans principaux devra couvrir au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation. La pente de ces deux pans sera comprise entre 20 et 35 degrés.
- L'aspect des toitures sera à dominante rouge vieilli.
- Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaître leur complexe d'étanchéité (végétalisation, gravier).

- Pour les annexes :

- Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respectent les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.

Pour les constructions à usage agricole:

- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable. Il est conseillé de s'inspirer des coloris qui sont fournis en annexe du présent règlement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.
- Le bardage bois est conseillé pour les constructions agricoles. Il peut aussi être réalisé au moyen de tôles nervurées ou de tout autre matériau.

Équipements techniques :

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture...).

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...), soit de les faire prolonger par une verrière existante.

ARTICLE A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

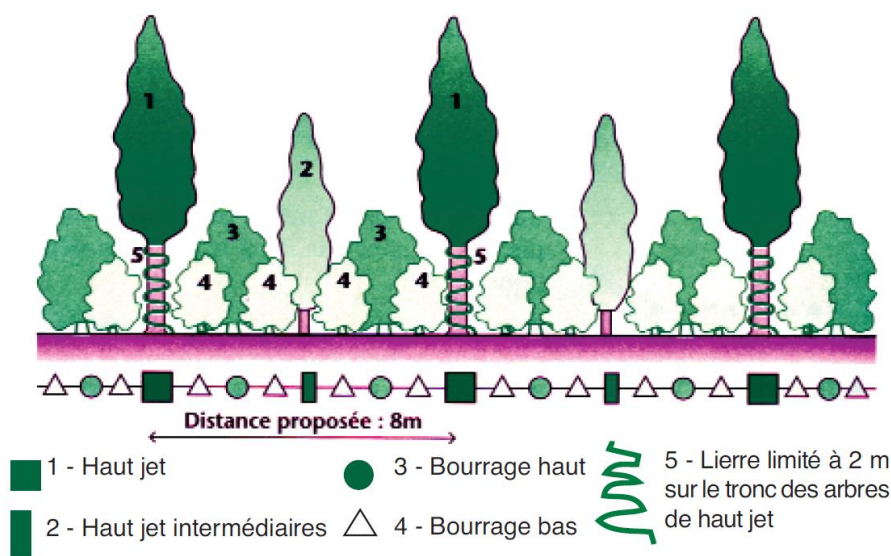
- Les constructions agricoles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager avec des essences végétales locales destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

- La hauteur et le volume des plantations doivent être adaptés au volume de la construction agricole.

Règles générales pour les plantations :

- Conserver au maximum la végétation existante.
- Pour toutes nouvelles plantations, utiliser des essences de plantes indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des constructions....
- Le végétal doit servir d'écran à la construction et ne dissimuler que les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...).

Exemple de la structure d'une plantation d'accompagnement d'un bâtiment agricole :



ARTICLE A 6 - Stationnement

- Il convient de se référer aux normes de stationnement en page 11 à 13 du présent règlement.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Voies :

- Les voies doivent posséder des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 - Desserte par les réseaux

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement public.

En-dehors des zones raccordables définies par la collectivité compétente, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra disposer d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en respect des prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Pour les eaux usées non domestiques : les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, conformément aux réglementations en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

En-dehors des zones desservies définies par la collectivité compétente, l'alimentation en eau potable se fait dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

VOCATION DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Sont classées en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comporte un sous-secteur **NL**. Dans ce secteur sont autorisés les équipements sportifs et de loisirs.

La zone N comporte un secteur **NLh**. Dans ce secteur sont autorisés les équipements sportifs et de loisirs ainsi que l'hébergement de loisirs.

La zone N comporte un secteur **Nh** réservé à l'hébergement et à la restauration.

La zone N comporte un secteur **Ngv** réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone N comporte un secteur **Nc** réservé à l'exploitation d'un camping.

La zone N comporte un secteur **Nf** concerné par la forêt.

La zone N comporte un sous-secteur **Na** qui abrite une carrière en activité (arrêté préfectoral n°287/97 du 20 février 1997).

Il conviendra également de lire, en plus des règles ci-après, les dispositions générales à partir de la page 4 du présent règlement.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article N2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière	N et Nf		
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration		Nh, NLh	
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		NL, Nc, NLh	
	Hôtels		Nh, Nc, NLh	
	Autres hébergements touristiques		Nh, Nc, NLH, N	
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		N	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles		NLh	
	Équipements sportifs		NL, NLh	
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public		Ngv	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire	Industrie		Na	
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ARTICLE N 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Il conviendra de consulter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives aux corridors écologiques.

Dans toute la zone N et dans tous les secteurs et sous-secteurs :

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1 et 2 sont interdites.
- sont autorisés les autres hébergements touristiques sous réserve d'être réalisé dans une construction existante ou accordée avant la date d'approbation du présent PLU.
- sont autorisées **les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont également autorisées les constructions d'abris pour animaux, ouverts sur un côté au moins, et de ruchers dans la limite de 150 m² d'emprise au sol par construction et d'une seule construction par unité foncière.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.
- Les constructions d'habitation de plus de 250 m² de surface plancher sont interdites.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² sont autorisées aux conditions de l'article N3.
- Les annexes des logements sont autorisées :
 - . si l'annexe est située sur la même unité foncière,
 - . si l'annexe est localisée à moins de 15 m de la construction principale,

De plus, sont autorisées :

Dans le sous-secteur NL

- Les sous destinations équipements sportifs et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées que dans le secteur NL et sous conditions qu'elles soient liées à la pratique du ski, de la randonnée et des autres sports et loisirs liés à la nature aussi bien en été d'en hiver (exemple : remontées mécaniques, accrobranche, cyclisme, luge d'été, bâtiment technique pour la gestion des infrastructures...) et sous réserve de respecter les conditions de l'article N3 dans la limite de 500 m² de surface de plancher cumulée.

Dans le secteur NLh

- Les sous destinations **équipements sportifs, salles d'art et de spectacles, hôtels, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, autres hébergements touristiques ne sont autorisés** que dans le secteur **NLh dans la limite de 500 m² de surface de plancher cumulée.**

Dans le secteur Nh

- Les sous-destinations **restauration, hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisées dans le secteur Nh que s'il s'agit d'une extension d'une construction existante.** De plus, les **autres hébergements touristiques** ne sont autorisés que s'il ne s'agit pas de résidence mobile ou d'habitation légère de loisir et sous réserve de respecter les conditions de l'article N3.

Dans le secteur Ngv

- Les **autres équipements recevant du public équipements** sont autorisés dans le secteur **Ngv à condition qu'il s'agisse d'installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage** et sous réserve de respecter les conditions de l'article N3.

Dans le secteur Nc

- Les activités de services avec accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques et les équipements techniques ne sont autorisées que s'ils sont liés à **l'exploitation d'un camping** et sous réserve de respecter les conditions de l'article N3.
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux liées à la fonction de gardiennage ou de direction et strictement nécessaire à l'activité de camping dans la limite de 100 m² de surface de plancher par camping.
- Les habitations légères de loisirs (les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir,...) sont également autorisées sous réserve de respecter l'article N3.

Dans le sous-secteur Na

- Sont autorisées les constructions et installations de la sous-destination industrie sous réserve d'être lié à l'exploitation d'une carrière.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

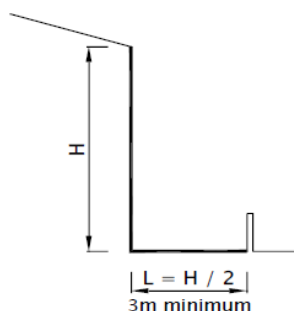
- Les constructions et annexes sont autorisées à plus de 3 mètres de l'alignement des voies publiques et emprises publiques.
- Pour l'ensemble de la zone N, des dispositions pourront être imposées pour des raisons de sécurité, de visibilité et/ou d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur l'assiette du projet ou dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$



- L'implantation des annexes d'une hauteur inférieure à 4 m n'est pas réglementée.
- Les annexes d'une hauteur supérieure à 4 m devront respecter un recul de manière à ce que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points.

Dispositions particulières :

les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone N et les secteurs est limitée à 10 m au faîtage et 7 m à la gouttière.
- Les annexes autorisées sont limitées à 6 m au faîtage ou à l'acrotère et 4 m à la gouttière ;
- La hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 m au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension ;

- aux équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Emprise au sol des extensions des logements existants dans la zone N et dans les secteurs :

Les extensions des constructions principales existantes de plus de 50 m² d'emprise au sol sont autorisées aux conditions suivantes :

- Si l'emprise au sol de l'habitation existante est inférieure ou égale à 100 m² :
L'emprise au sol des extensions devront être inférieures ou égales à 40 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas créer de nouveau logement ;
- Si l'emprise au sol de l'habitation existante est supérieure à 100 m² :
L'emprise au sol des extensions devront être inférieures ou égales à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas créer de nouveau logement ;

Pour les annexes :

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² cumulés. Cette emprise au sol peut être obtenue par une ou plusieurs constructions.

Emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur NL :

- L'emprise au sol maximale et cumulée des nouvelles constructions autorisées est limitée à 150 m² par unité foncière. Cette emprise au sol peut être obtenue par une ou plusieurs constructions.

Emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur Nh:

- L'emprise au sol maximale et cumulée des nouvelles constructions autorisées est limitée à 70 m² par secteur Nh. Cette emprise au sol peut être obtenue lors d'une seule construction ou de plusieurs.

Emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur Ngv:

- L'emprise au sol maximale et cumulée des nouvelles constructions autorisées est limitée à 100 m². Cette emprise au sol peut être obtenue lors d'une seule construction ou de plusieurs.

Emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur Nc :

- L'emprise au sol maximale et cumulée des nouvelles constructions autorisées est limitée à 200 m². Cette emprise au sol peut être obtenue par une ou plusieurs constructions.

Emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur NLh :

- L'emprise au sol maximale et cumulée des nouvelles constructions autorisées est limitée à 150 m². Cette emprise au sol peut être obtenue lors d'une seule construction ou de plusieurs.

Emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur Nf protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol :

- L'emprise au sol maximale et cumulée des nouvelles constructions autorisées est limitée à 50 m². Cette emprise au sol peut être obtenue lors d'une seule construction ou de plusieurs.

ARTICLE N 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Constructions principales :

- Une toiture à deux pans principaux devra couvrir au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation. La pente de ces deux pans sera comprise entre 20 et 35 degrés.
- L'aspect des toitures sera à dominante rouge vieilli.
- Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaître leur complexe d'étanchéité (végétalisation, gravier).
- Les constructions provisoires et les garages métalliques sont interdits.

Annexes :

- Les annexes seront traitées avec le même soin et en cohérence avec le bâti environnant. Elles devront présenter un aspect extérieur qui respectent les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.

ARTICLE N 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Voir les dispositions générales concernant les abords de la construction.
- 70 % au moins de l'unité foncière doit être plantés et aménagés en espaces verts. Au plus 50 % des surfaces des toitures végétalisées et des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

ARTICLE N 6 - Stationnement

- Il convient de se référer aux normes de stationnement en page 11 à 13 du présent règlement.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

- Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres et une largeur de maximum de 6 mètres linéaires pour les constructions à usage d'habitation sauf lorsque la topographie ou la configuration de la parcelle justifie une largeur plus importante.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les passées communales sauf service public ou d'intérêt collectif.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la chaussée de 4 mètres pour les voies à double sens ;
 - largeur minimale de la chaussée de 3 mètres pour les voies à sens unique ;
 - les voies en impasse doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

ARTICLE N 8 - Desserte par les réseaux**Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement public.

En-dehors des zones raccordables définies par la collectivité compétente, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra disposer d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et en respect des prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

Pour les eaux usées non domestiques : les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, conformément aux réglementations en vigueur.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable.

En-dehors des zones desservies définies par la collectivité compétente, l'alimentation en eau potable se fait dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

TITRE V : ANNEXES

Nuancier de couleur

Parce que le paysage et le patrimoine de Gérardmer contribuent au cadre de vie remarquable et à la renommée touristique locale, ils méritent d'être respectés.

La coloration des façades joue un rôle important dans l'aspect visuel du paysage, qu'il soit urbain ou naturel. Ainsi, le choix de la couleur ne doit pas seulement être l'expression d'un goût individuel, mais il procède bien d'une logique d'ensemble, pour le bien commun.

Ayant pour objectif de maîtriser l'impact visuel du bâti et son évolution dans le paysage, ce nuancier s'adresse à tous les porteurs de projet, de construction neuve ou de ravalement pour les aider dans leurs choix de couleurs. Pour toutes les constructions présentes sur Gérardmer, la palette de teintes proposée favorise la mise en valeur de leur architecture et de leurs éléments constitutifs ainsi que leur bonne intégration paysagère.

Pour les constructions antérieures à 1960, des nuanciers spécifiques proposent une palette de teintes plus adaptée aux différentes typologies de patrimoine (ferme, villa, demeure urbaine, cité ouvrière ...). Plutôt que l'usage de ce nuancier général, adapté à tous les types de bâtis et plus particulièrement aux constructions contemporaines, il est recommandé de se reporter au nuancier de la typologie de bâti concerné.



Pour mettre en valeur l'architecture de la construction, le projet coloré doit avoir du sens. La couleur souligne les éléments qui composent la façade : les menuiseries, les volets, les portes, les garde-corps, les dessous de toit, etc...

Comprendrepour bien ravalement

Le bardage, en bois, en tôle, en fibro-ciment ou autres matériaux atténue, généralement, l'impact visuel des grandes surfaces, enduites et claires. Ainsi, il est plutôt foncé lorsqu'il recouvre partiellement la façade (pignon, extension, partie en renforcement...). Il est plutôt clair lorsqu'il couvre la totalité de la façade ou lorsque la construction est petite.

Le dessous de toit est généralement blanc, ou en bois naturel. Les chainesaux et gouttières préfèrent les couleurs naturelles des matériaux ou des couleurs chaudes et sombres.

Le fond de façade donne le ton de la construction. Plus l'enduit est lisse meilleure sera sa tenue dans le temps. Plus l'enduit est texturé, plus les salissures s'y accrocheront.

Les volets sont les éléments qui animent le plus l'édifice. Ils peuvent revêtir des couleurs vives, à condition que l'ensemble des couleurs qui composent la façade (enduits, bardage, soubassement, ferronneries, etc...) ne rentrent pas en concurrence les uns par rapport aux autres.

Toutes les menuiseries présentent des châssis de même couleur, y compris lorsque les fenêtres sont différentes ou ont été changées partiellement.

Les soubassements enduits, en retrait ou en surépaisseur, peuvent être teintés d'une couleur plus sombre que le fond de façade.

Gérardmer présente une urbanisation bien visible sur le territoire. Toutes les constructions participent au paysage. Par leur nature et leurs matériaux, elles contribuent à le qualifier, ou à l'altérer.

L'évolution qualitative et l'unité du paysage peuvent être obtenues grâce à la continuité des teintes.

Le nuancier propose une gamme étendue de couleurs, pour s'adapter aux envies et aux architectures variées tout en présentant la même clarté, pour assurer l'harmonie du bâti avec son environnement.

Les teintes des lasures du bois, nommées «chêne clair, chêne doré, pin d'oregon ou chataignier», apparaissent orange et de forte intensité, en rupture avec les teintes rabattues des constructions plus anciennes.

Le gris coloré permet d'aposer une grande variété de couleurs répondant aux envies, tout en atténuant l'impact visuel de la couleur dans l'environnement.



Les bardages et les lasures des maisons en bois s'accordent davantage dans l'environnement lorsqu'ils prennent les couleurs claires du bois naturel ou les couleurs soutenues proches des toitures présentes.

Les combinaisons de couleurs pour une façade sont multiples, à condition d'éviter les couleurs de forte intensité. Les couleurs claires ou naturelles permettent de s'insérer harmonieusement dans un ensemble bâti.



Nuancier de Gérardmer

Etudes et nuancier réalisés par ICI&LA, architecte-urbaniste, et Vanessa VARVENNE, étude et valorisation du patrimoine. Photographies, schémas et croquis réalisés par ICI&LA et Vanessa VARVENNE, sauf mentions contraires - Juillet 2014

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

NCS S 0300-N HBF 3591	NCS S 0505-G60Y HBF 3471	NCS S 0510-Y20R HBF 2392
NCS S 0510-Y HBF 2441	NCS S 1505-Y20R HBF 3393	NCS S 0907-Y00R HBF 3161
NCS S 5402-R HBF 3256	NCS S 1015-R10B HBF 3142	NCS S 3020-Y30R HBF 2355
NCS S 2005-Y80R HBF 3314	NCS S 1515-Y70R HBF 3202	NCS S 2010-B70B HBF 3012
NCS S 2005-G HBF 3523	NCS S 1000-N HBF 3531	NCS S 1020-B80B HBF 3562

NCS S 5402-R HBF 3256	NCS S 3020-Y20R HBF 2355	NCS S 2005-Y80R HBF 3314	Teinte du fond de façade + 10% d'intensité
--------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--

Les teintes des soubassements
des murets et des modénatures

Bois naturel joints plusieurs travereaux	Bois naturel traité au brou de noix	Bois naturel huilé incoloré	Bois brut
NCS S 2010-Y30R HBF 3364	NCS S 2010-Y00R HBF 3248	NCS S 3020-Y30R HBF 2355	Bois grisonnant
NCS S 0300-N HBF 3591	NCS S 0505-Y20R HBF 2441	NCS S 1000-N HBF 3622	Teinte du fond de façade

Les teintes des fonds de façade

Le bardage (bois, fibro-ciment, tôle, ...) peut être peint de la même couleur que celle de l'enduit.

NCS S 0510-Y20R HBF 2371	NCS S 0300-N HBF 3591	NCS S 2500-N HBF 3603	NCS S 6000-N HBF 3627
NCS S 3020-Y30R HBF 2355	NCS S 2010-B30G HBF 3555	NCS S 2010-G10Y HBF 2652	NCS S 4040-R HBF 2148
NCS S 7010-Y90R HBF 2348	NCS S 6020-B10G HBF 2858	NCS S 5010-B80G HBF 2778	NCS S 9000-N HBF 3598

Les teintes des ferronneries
(garde-corps, balcon, grille de clôture, ...)

NCS S 7010-Y90R HBF 2348	NCS S 6020-R10B HBF 2038	Teinte de la zinguerie brute	NCS S 6000-N HBF 3627
-----------------------------	-----------------------------	---------------------------------	--------------------------

Les teintes des rives de toit
(rives, chaînes, zinguerie, tôles de cheminées)Les teintes des bardages, des dessous de
toit, des huisseries et des volets roulants

NCS S 0300-N HBF 3591	NCS S 2500-N HBF 3603	NCS S 4010-R10B HBF 3246
NCS S 0510-Y20R HBF 2371	NCS S 3020-Y30R HBF 2355	NCS S 6020-R10B HBF 2038
NCS S 1020-Y20R HBF 2394	NCS S 3040-Y50R HBF 2267	NCS S 1580-Y20R
NCS S 0505-B90B HBF 2911	NCS S 2010-G10Y HBF 2652	NCS S 0940-R HBF 2148

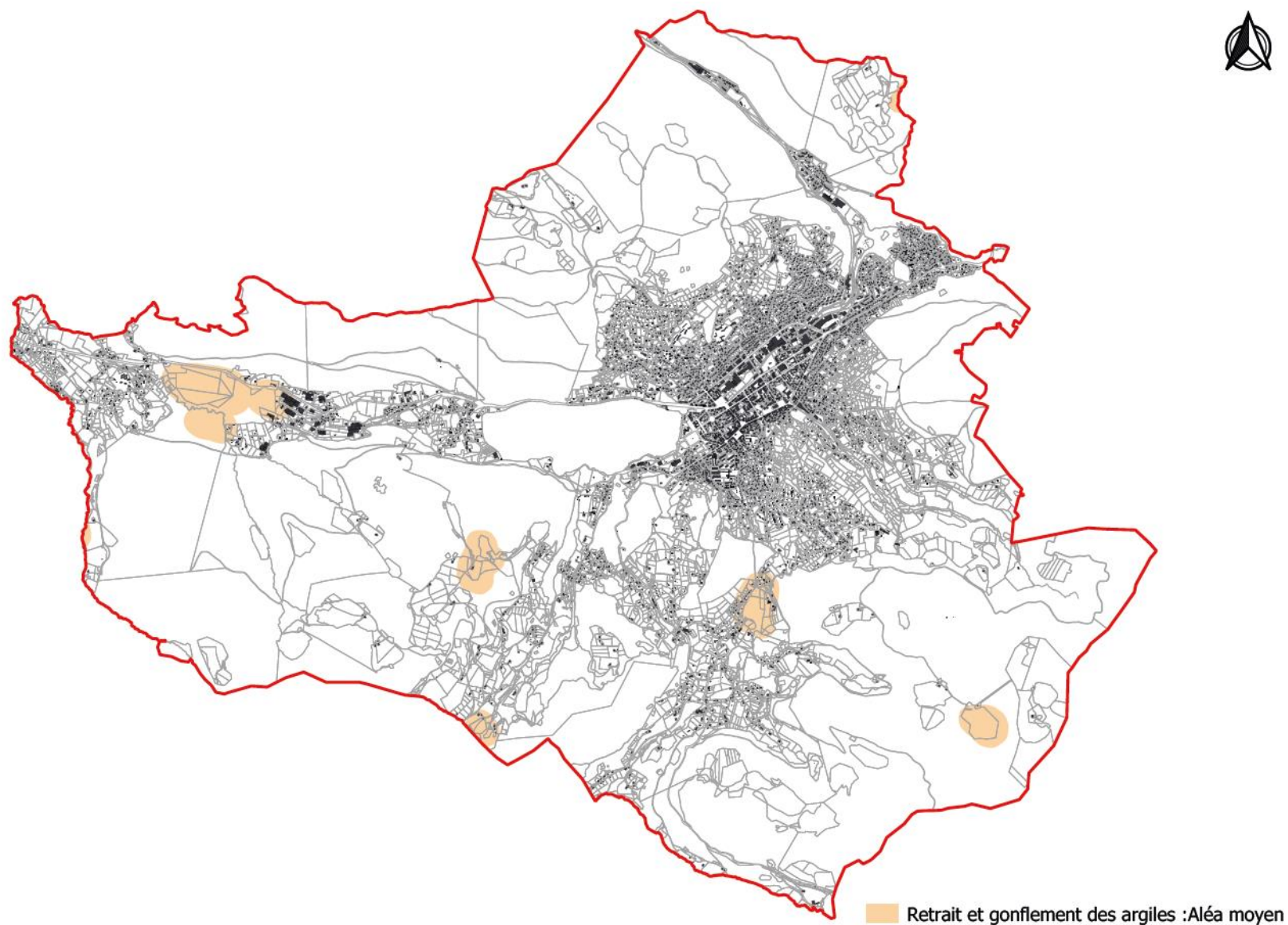
Les teintes des volets (sauf volets roulants)

NCS S 6020-B10G HBF 2858	NCS S 5040-B80G HBF 2778	NCS S 7010-Y90R HBF 2348
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

CHOISIR ET COMPOSER LES TEINTES

des constructions récentes

Aléa retrait gonflement des argiles



Sites et sols pollués

La base de données BASIAS recense les sites potentiellement pollués, où une simple surveillance est nécessaire, notamment en cas de changement de destination.

La liste des sites BASIAS est jointe ci-après. 119 sites sont présents sur le territoire communal de Gérardmer. Certains sites correspondent à des entreprises en activités, mais une grande partie correspond à des sites fermés.

N° Identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Etat d'occupation de l'établissement
SSP3920573	LOR8800073	ETS VILLEMIN	Textile, linge de maison	rue Reiterhart	Indéterminé
SSP3920574	LOR8800074	Sté LE NAPPAGE MODERNE SA (Gpe Claircell), ex Papeterie BOUCHER Henri Fils et Cie SARL	Fabrication de nappes et serviettes en papier Le Kertoff, papeterie et dépôt de fuel,	lieu dit Le Kertoff, usine du Kertoff RN 423	Indéterminé
SSP3920636	LOR8800136	Charpente Houot SA, ex bâtiment SIMONIN-CUNY	Fabrication de charpentes avec traitement du bois, atelier de travail du bois	40 boulevard de la Jamagne	Indéterminé
SSP3921419	LOR8801006	LAM FRANCE	Fabrication de panneaux de revêtement en plastique	6 Place des Déportés	Indéterminé
SSP3921420	LOR8801007	LAHACHE Jean artisan maître mécanicien garagiste, ex LAHACHE Jules	Station-service	22 rue du 152e R.I.	En arrêt
SSP3921424	LOR8801012	LA LINIERE DE GERARDMER	Dépôt de liquide inflammable, manufacture de toiles	boulevard Kelsch	Indéterminé
SSP3921425	LOR8801013	LINVOSGES SA	Fabrique d'articles textiles avec dépôt de liquide inflammable, tissage teinturerie et dépôt de gaz	16 rue Charles de Gaulle	En arrêt
SSP3921430	LOR8801018	SA ESPAC, ex SA G.GENET ORDURES SERVICES SA succursale d'EPINAL, ex COLLARD et ORDURES SERVICES	Poste de transit de déchets	Faubourg de Bruyères	Indéterminé
SSP3921431	LOR8801019	ARM GROUPE SOGAL, ex HOUOT Emile	Fabrique de meubles, atelier de travail et traitement du bois	rue de la République	Indéterminé
SSP3921441	LOR8801029	DELON garagiste FORD	Station-service, garage	rue du 152è RI	Indéterminé
SSP3921442	LOR8801030	Mme veuve PARISOT Café, Epicerie, Station service, ex PARISOT-BEGEL Café de la Croisette	Station-service, café	70 boulevard d'Alsace	En arrêt
SSP3921449	LOR8801037	HATTON CHARPENTIER, Ex HATTON	Dépôt de liquide inflammable	28 rue des Trois Maisons	En arrêt
SSP3921458	LOR8801047	Garage Defranoux (ESSO), Ex Garage et Carrosserie de Lorraine, Ex Garage de la Poste	Garage, Carrosserie, Station-service	60 boulevard Kelsch	Indéterminé
SSP3921487	LOR8801079	SABLIÈRES GEROMOISES	Carrière	lieu dit "Le Pré Chaussotte"	Indéterminé
SSP3921494	LOR8801086	WAGON AUTOMOTIVE SAS, ex ARIES CROISSANCE, ex SOCIÉTÉ VOSGIENNE DE PROFILAGE	Métallurgie, traitement de surface, dépôt de peinture, solvants	48 boulevard de la Jamagne, "Le Calvaire"	Indéterminé
SSP3921498	LOR8801090	PARMENTELAT René et Fils SAS	Atelier de blanchiment et apprêt, Dépôt de fuel, dépôt de gaz	90 Chemin des Granges Bas	Indéterminé
SSP3921506	LOR8801098	Blanchiment DORIDANT Paul et Cie, ex DORIDANT Paul et Cie	Blanchisserie teinturerie de tissus, dépôt liquide inflammable, blanchiment	35 Chemin du Potier	Indéterminé
SSP3921519	LOR8801111	Ets IMHOFF Frères	Dépôt de liquides inflammables, plomberie chauffagiste	64 boulevard Kelsch	Indéterminé

SSP3921530	LOR8801123	Garage THIEBAUT SA concessionnaire RENAULT, ex SAILLY Abel	Garage, dépôt de liquide inflammable, station service	boulevard d'Alsace, lieu-dit "La Croisette"	Indéterminé
SSP3921540	LOR8801133	TISSERANT Léon	Dépôt de ferrailles	684 Rocade d'Epinal	En arrêt
SSP3921559	LOR8801152	Mme veuve JEANDON, ex JEANDON Maurice	Station-service	299 route d'Epinal	En arrêt
SSP3921566	LOR8801162	BLANCHIMENT DES HAUTES VOSGES	Traitement des tissus avec dépôt de produits chimiques et liquides inflammables, teinturerie,	120 Chemin des Granges Bas	Indéterminé
SSP3921577	LOR8801174	CUNY Léon	Scierie, dépôt de liquide inflammable	lieu dit "La Croisette"	Indéterminé
SSP3921579	LOR8801176	Alphonse CLAUDE Fils et Cie	Tissage et blanchiment de toiles et linges de table, dépôt de liquide inflammable	11 rue de la Gare, lieu-dit "l'Épine"-Boulevard d'Alsace	Indéterminé
SSP3921584	LOR8801181	GRIVEL LEROY, ex ETS GRIVEL Paul	Dépôt de fuel, fabrique de meubles	13 boulevard de la Jamagne	En arrêt
SSP3921588	LOR8801185	CROUVEZIER DEVELOPPEMENT, ex CROUVEZIER VIALA, ex STE SOVO'PRINT	Blanchisserie teinturerie de tissus, avec dépôt de fuel, blanchiment et apprêts, dépôt de gaz	101 Chemin du Cresson	Indéterminé
SSP3921598	LOR8801197	COMPAGNIE PETROLIERE DE L'EST, ex MOLIN SA, ex MOLIN CHARBON	Dépôt de liquide inflammable, négociant en combustible	20 avenue du 19 Novembre	En arrêt
SSP3921603	LOR8801202	BONTEMP Louis	Casse-auto, ferrailleur	route d'Epinal	En arrêt
SSP3921618	LOR8801219	Garage SARL GEGOUT Concessionnaire des marques WOLKSWAGEN et AUDI, ex CHOUX AUTOMOBILES, ex CHOUX Claude "Garage Moderne"	Station-service, garage	64 boulevard de Colmar	En arrêt
SSP3921635	LOR8801245	Caël Automobil (ELF), Ex Station SHELL MARTIN, ex Veuve MARTIN Paul, ex MARTIN Yves : Garage Mme veuve MARTIN	Garage, station-service, dépôt liquide inflammable	4 boulevard des Xettes	Indéterminé
SSP3921642	LOR8801256	Commune de Gérardmer	Décharge d'ordure ménagères	Chemin du Cellet	En arrêt
SSP3921826	LOR8801463	SIMONIN CUNY et Cie	Scierie	rue de l'Abattoir, zone industrielle à proximité du Cimetière	Indéterminé
SSP3921837	LOR8801478	M. SAILLY, ex MAURICE Marcel Garage de la Croisette	Garage, dépôt de liquide inflammable	boulevard de la Croisette	Indéterminé
SSP3921896	LOR8801548	SCETA	Garage, vernissage, dépôt de liquide inflammable	32 boulevard de la Jamagne	Indéterminé
SSP3921943	LOR8801605	MOLIN Bois et Charbon	Dépôt de fuel	Gare SNCF	En arrêt
SSP3922041	LOR8801718	Commune de Gérardmer : ROBILLOT Camille	Usine à gaz pour l'éclairage	lieu dit "Le Larron"	Indéterminé
SSP3922153	LOR8801843	EDF, Ex SOCIETE VOSGIENNE D'ELECTRICITE	Gazomètre, Ancienne usine à gaz	78 Faubourg de Bruyères	En arrêt
SSP3922159	LOR8801850	LEMUHOT et Cie	Dépôt d'acétylène dissous	19 Place du 8 Mai 1945	En arrêt

SSP3922220	LOR8801923	PONTS ET CHAUSSEES	Citerne de goudron	3 rue de la République	En arrêt
SSP3922315	LOR8802033	MILLOT-MARGOT Odile	Scierie, traitement du bois, atelier de travail du bois	rue des Vosges, Lieu dit "Le Bout du Lac"	Indéterminé
SSP3922316	LOR8802038	CIE FRANCAISE DE RAFFINAGE TOTAL - Relais des Rochires TOTAL FRANCE	Station-service	33 boulevard de Saint-Dié	Indéterminé
SSP3922319	LOR8802041	ETS GARNIER-THIEBAUT, ex GARNIER LORIDAN BELL Tissage de Kichompré - Blanchisserie de la Corbeline	Tissage et fabrique d'articles textiles, dépôt de liquide inflammable	11 boulevard de Granges	Indéterminé
SSP3922321	LOR8802044	Garage MARTIN Albert, Mme MARTIN station service SHELL	Station service	19 boulevard de St-Dié	En arrêt
SSP3922338	LOR8802065	SNCF - Gare	Gare, dépôt de liquide inflammable pour chauffage	4 Place des Déportés	En arrêt
SSP3922361	LOR8802100	SOCIETE VOSGIENNE DE BLANCHIMENT ET CONFECTION DAVID (SVBC DAVID)	Blanchiment, teinturerie, confection, dépôt de liquide inflammable	11 Chemin des Granges Bas	En arrêt
SSP3922369	LOR8802111	Ets Maurice HERRY "TOTAL"	Station-service	24 rue Jean Baptiste Saulcy	En arrêt
SSP3922371	LOR8802114	Anciens Ets NATHAN LEVY	Dépôt de liquide inflammable	boulevard Kelsch	Indéterminé
SSP3922385	LOR8802134	SHELL BERRE Station service	Station-service	23 rue du 152è RI, lieu-dit "Les Bolles"	Indéterminé
SSP3922386	LOR8802135	Carrosserie Martin, ex Claude CHOUX, ex CAMPAZZI	Dépôt de liquides inflammables, garage	12 rue Lucienne	Indéterminé
SSP3922389	LOR8802141	HATTON Marc : scierie	Atelier de travail du bois	lieu dit "Au Bout du Lac", "Les Fermes à l'Ouest du Lac"	Indéterminé
SSP3922390	LOR8802142	LEBEDEL ET FILS	Atelier de travail du bois	rue J.B Saulcy, Lieu dit "La Croisette"	Indéterminé
SSP3922397	LOR8802151	CUNY Léon	Atelier de travail du bois, fabrique de chalets, scierie	rue de la Trinité, Lieu dit "L'Epine"	Indéterminé
SSP3922399	LOR8802153	ARNOULD Jean Marie - Café-Restaurant "La Bourrasque"	Dépôt de fuel, café-restaurant	37 Chemin de la Tête du Costet	En arrêt
SSP3922402	LOR8802162	BONNE Louis et FILS, blanchiment de toiles	Traitement des tissus, dépôt de fuel pour combustion, dépôt liquide inflammable, blanchisserie	56 Chemin des Granges Bas	En arrêt
SSP3922419	LOR8802202	Scierie CUNY François, ex "Scierie Vallée des Lacs" ETS PINAULT BRETAGNE, ex HOUOT Emile, ex Ets ANDRE	Scierie, traitement du bois	Faubourg de Bruyères, Lieu dit "La Croisette"	Indéterminé
SSP3922448	LOR8802251	LES SABLIERES VOSGIENNES	Broyage, concassage, criblage, tamisage de produits minéraux, sablière,	lieu dit "Le Bout du Lac"	Indéterminé
SSP3922680	LOR8802527	SOFRAMAP - PRISUNIC	Supermarché, dépôt de fuel	13 rue Charles de Gaulle	Indéterminé
SSP3922700	LOR8802552	SOCIETE GEROMOISE DES SPORTS D'HIVER	Garage à matériel, chaufferie, dépôt de liquide inflammable	231 Chemin de la Rayée	Indéterminé
SSP3924335	LOR8804700	OSTER Charles ferrailleur	Dépôt de ferrailles	lieu dit "Le Costet Beillard"	Indéterminé

SSP3924336	LOR8804701	BATOZ René	Atelier de forge et taillanderie	boulevard de la Jamagne (proche)	Indéterminé
SSP3924337	LOR8804702	AUBERT Julien et Cie gérant de "Les Fils de Victor MOUGEL et Cie"	Atelier de Monuments Funéraires	rue de l'Abattoir, lieu-dit "l'Epine"	Indéterminé
SSP3924338	LOR8804703	REGAZZONI Louis	Atelier de taille de pierre	boulevard d'Alsace	Indéterminé
SSP3924339	LOR8804704	SARL Le Jacquard Français, ex NATHAN-LEVY	Tissage	47 boulevard Kelsch, ex 45, Boulevard Kelsch	Indéterminé
SSP3924340	LOR8804705	CESAR Daniel Gabriel Noël	Pressing-Blanchisserie	boulevard d'Alsace, lieu-dit "Blanche Pierre"	Indéterminé
SSP3924342	LOR8804707	ETS IMHOFF Frères SA	Atelier de travail des métaux et alliages	rue Jean Macé	Indéterminé
SSP3924343	LOR8804708	Blanchisserie CHARPENTIER	Blanchisserie	1 rue de Lorraine	Indéterminé
SSP3924344	LOR8804709	SANAL ECO	Supermarché	rue Carnot	Indéterminé
SSP3924345	LOR8804710	PIERRAT Gérard "Au Fumé de Gérardmer"	Laboratoire de charcuterie puis Laboratoire de salaison et d'appareillage frigorifique	lieu dit "Forgotte"	Indéterminé
SSP3924346	LOR8804711	STE "La Résidence"	Dépôt liquide inflammable	lieu dit "Le Bout du Lac"	Indéterminé
SSP3924347	LOR8804712	M. THIEBAUD Gérardmer Automobiles SA	Station service	lieu dit "Le Costet Beillard"	Indéterminé
SSP3924348	LOR8804713	CLAIR Louis fabricant de skis	Fabrication de skis	lieu dit "Les Basses Rupt"	Indéterminé
SSP3924349	LOR8804714	DEANA David et Cie	Bâtiment, travaux publics, dépôt liquide inflammable	rue du Xette	Indéterminé
SSP3924350	LOR8804715	STE "Union des Coopérateurs de Lorraine" SA	Centre Commercial	boulevard Kelsch	Indéterminé
SSP3924351	LOR8804716	SA FLAYEUX et Fils	Atelier de transformation de viandes	Zone industrielle du Beillard	Indéterminé
SSP3924352	LOR8804717	STE FLAYEUX et Fils SA	Laboratoire de transformation de viandes et charcuterie	rue Lucienne	Indéterminé
SSP3924353	LOR8804718	MM. TISSERAND et JEANDON	Fabrication d'agglomérés en béton	lieu dit "Costet Beillard"	Indéterminé
SSP3924354	LOR8804719	INTERMARCHE	Industrie des viandes, réfrigération	4 rue des Trois Maisons	Indéterminé
SSP3924355	LOR8804720	Lycée d'Enseignement Professionnel de GERARDMER	Lycée d'Enseignement Professionnel	route de la Rochotte	Indéterminé
SSP3924356	LOR8804721	Commune de GERARDMER	Dépôt d'ordures ménagères	lieu dit "Le Vieil Etang" ou "Le Larron"	Indéterminé
SSP3924357	LOR8804722	SA BETTOLI	Scierie	10 Impasse des Granitiers	Indéterminé
SSP3924358	LOR8804723	DESCANTES Clotaire	Atelier de menuiserie	boulevard de St-Dié	Indéterminé
SSP3924359	LOR8804724	Menuiserie BONNE Maurice	Atelier de travail du bois	boulevard de Colmar	Indéterminé
SSP3924360	LOR8804726	Menuiserie MOREL Paul	Atelier de travail du bois	lieu dit "La Cercenée"	Indéterminé
SSP3924362	LOR8804728	VIRY Jean	Atelier de travail du bois	lieu dit "Le Rain"	Indéterminé
SSP3924363	LOR8804729	ETS LAVERGNE Albert	Atelier de menuiserie	rue de l'Abattoir, dans la zone industrielle	Indéterminé
SSP3924364	LOR8804730	BEDEL Pierre	Atelier de travail du bois	lieu dit "Les Xettes"	Indéterminé

SSP3924365	LOR8804731	ETS SIMONIN-CUNY	Usine de jeux, jouets, bois de brosse, tambours d'enfants	boulevard de la Jamagne	Indéterminé
SSP3924366	LOR8804732	Garage de la Poste	Garage	boulevard Kelsch	Indéterminé
SSP3924367	LOR8804733	GERARDMER AUTOMOBILES SA	Garage	lieu dit "Aux Basses du Beillard" CD 417	Indéterminé
SSP3924368	LOR8804734	MOREL Paul	Menuiserie	lieu dit "La Cercenée"	Indéterminé
SSP3924369	LOR8804735	PONTS et CHAUSSEES de SAINT-DIE	Garage	rue de la République	Indéterminé
SSP3924370	LOR8804736	SARL David DEANA et CIE	Garage	lieu dit Le Bout du Lac	Indéterminé
SSP3924371	LOR8804738	GRO EST SA	Supermarché, station service	avenue Carnot	Indéterminé
SSP3924372	LOR8804739	AUTO GARAGE GEROMOI	Garage	31 boulevard Kelsch	En arrêt
SSP3924373	LOR8804740	PINARD Jean Marie INTERMARCHE	Supermarché, station service	13 boulevard de la Jamagne et 4, Rue des Trois Maisons	Indéterminé
SSP3924374	LOR8804741	DEFRANOUX Maurice STE DEFRANOUX	Atelier de peinture de voitures	Chemin rural n°53	Indéterminé
SSP3924375	LOR8804742	STE DEFRANOUX	Garage	lieu dit La Roche Gauthier	Indéterminé
SSP3924376	LOR8804743	GAZ de FRANCE SERVICE NATIONAL CENTRE DE DISTRIBUTION MIXTE D'EPINAL	Dépôt de gaz combustible liquéfié, stockage de propane	rue de la République	Indéterminé
SSP3924377	LOR8804744	S.M. LA CROISSETTE	Station service, supermarché	108 boulevard d'Alsace	Indéterminé
SSP3924378	LOR8804745	LE SAPIN DES VOSGES SARL	Atelier de menuiserie	268 route de la Bresse, Lieu dit Les Bas Rupts	Indéterminé
SSP3924380	LOR8804747	SA YUNG	Fabrique de neige artificielle, station de ski	lieu dit La Mauselaine	Indéterminé
SSP3924381	LOR8804748	HOUOT Robert	Exploitation d'une carrière de tout venant	lieu dit La Basse du Cheniquet	Indéterminé
SSP3924382	LOR8804749	SARL FRANSLATTE	Atelier de travail du bois, fabrique de lattes	11 Impasse du Chemin de Fer	Indéterminé
SSP3924383	LOR8804750	ECO'L'NET SARL	Pressing	12 rue Carnot	Indéterminé
SSP3924384	LOR8804751	SARL CROUVEZIER	Menuiserie	lieu dit "Le Bas du Xetté"	Indéterminé
SSP3924385	LOR8804752	STE IMMOBILIERE ET FINANCIERE BROCARD Concessionnaire RENAULT	Garage	Impasse du Chemin de Fer, lieu-dit l'Epine	Indéterminé
SSP3924386	LOR8804753	ETS GARNIER-THIEBAUT	Atelier de tissage	11 boulevard Granges, Lieu dit Kichompré	Indéterminé
SSP3924388	LOR8804755	SAGRAM SA	Carrière à ciel ouvert de granit	lieu dit La Brulée	Indéterminé
SSP3924389	LOR8804756	COMPAGNIE PETROLIERE DE L'EST	Dépôt de liquide inflammable	14 bis Chemin Cleurie, ZA du Costet Beillard	Indéterminé
SSP3924390	LOR8804757	SARL LES SABLIERES GEROMOISES HOUOT Jean Marie	Exploitation d'une carrière de sables et graviers à ciel ouvert	lieu dit Le Beillard, Les Reins de la Voie du Droit	Indéterminé
SSP3924391	LOR8804758	BLOCH Moise	Blanchisserie	Au bord de la Jamagne	Indéterminé
SSP3924392	LOR8804759	Fonderie BRUHIN Fritz	Fonderie	"Creuset"	Indéterminé

SSP3924393	LOR8804760	AST Joseph	Blanchisserie et fabrique d'étoffes feutrées	à proximité du CGC n°47	Indéterminé
SSP3924394	LOR8804761	DORMAILLE SA	Atelier de tricotage	12 Chemin des Granges Bas	Indéterminé
SSP3924395	LOR8804762	Pressing Conseil EURL	Pressing	11 rue Charles de Gaulle	Indéterminé
SSP3924396	LOR8804764	RICHARD Daniel PRESSING	Pressing	108 boulevard d'Alsace	Indéterminé
SSP3924397	LOR8804765	DAVID SA	Confection Textile	Zone artisanale du Costet Beillard	Indéterminé
SSP3924398	LOR8804766	ETS Emile HOUOT SARL	Dépôt de bois	rue des Feutres	Indéterminé
SSP3924399	LOR8804767	Commune de Gérardmer	Dépôt d'ordures ménagères	lieu dit Cellet, chemin du Roulieu	Indéterminé

Règlement du lotissement des XETTES

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DES XETTES

Texte modifié par l'Assemblée Générale extraordinaire du 20 août 1999.

Rappel

- document d'origine établi le 16 mars 1965 et figurant au chapitre 26 du Cahier des Charges
- modifié par Arrêté Préfectoral du 19 janvier 1966
- modifié par l'Assemblée Générale du 12 avril 1981
- validé par arrêté 1479/81/DDE du Préfet le 26/10/81.
- maintenu suite à la décision de l'Assemblée générale du 27 avril 1986.
- annexé au POS de la Commune par Arrêté Municipal du 23 mars 1988 en exécution de la loi 86-13 du 6 janvier 1986, précédant l'arrêté de Monsieur le Préfet de juillet 1988..
- Collationné et rectifié pour mise en accord avec les décisions ci-dessus le 11 août 1994 lors de l'enquête publique pour la mise en œuvre d'un nouveau POS.
- inclus (annexe 7) dans le dépôt des pièces enregistré par acte Maître Varvenne du 16/9/94 conservé aux hypothèques de St Die.

TEXTE INTEGRAL du REGLEMENT incluant les modifications du 20 août 1999

Article 1^{er} Objet du présent règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Article 2 origine de propriété

Le terrain faisant l'objet du présent lotissement appartenait à la Société Foncière de Gérardmer au moyen d'apports mentionnés aux statuts de la Société établis par Maître Louis Mathieu, Notaire à Gérardmer, le 2 décembre 1895, enregistrés et transcrits au Bureau des Hypothèques de St Die.

Article 3 Situation du Lotissement et références cadastrales

Le lotissement est situé sur le territoire de la Commune de Gérardmer (Vosges), aux lieux dits « Les Xettes », « Le haut des Xettes » et « Les Roches Pêtres ».

Il prend la dénomination de : LOTISSEMENT des XETTES ».

Il figure au plan cadastral non rénové de la Commune de Gérardmer, section G 8^{ème} et 9^{ème} feuille, et au plan cadastral révisé en février 1964 section G et A1, lieux dits « Les Xettes », « Les Roches Pêtres », pour une superficie totale cadastrale de 10 ha 63 a 86 ca, et une superficie levée de 99 914 m² environ, répartis en 3 parcelles distinctes.

Chacune des 3 parcelles se situe en bordure d'un chemin communal de 8 mètres de largeur sur le versant exposé au Mid, dominant le Lac de Gérardmer, en très forte déclivité entre les cotes 755 m et 825 m.

Il était à l'origine compris au plan d'aménagement dans une zone rurale où la densité de construction était de 5% de la surface des terrains, il se trouve actuellement dans la zone NB du POS (zone naturelle insuffisamment équipée).

En dehors de « L'Ecole des Xettes » qui le voisine à l'Est à hauteur de l'extrémité du chemin des Alisiers, les écoles publiques, maternelles et primaires existent au centre de la Ville, ainsi que tous les services Administratifs et le centre de la Ville, distants d'environ 1,5 km.

Le lotissement n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un monument inscrit sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, ni dans un site classé ou inscrit, ni dans un site protégé.

ARTICLE 4- caractère du lotissement

Compte tenu de la nécessité d'assurer le respect du site et des espaces verts, la construction sur chacun de ces lots est imposée en ordre « isolé ».

Tous les lots sont strictement réservés à la création de maisons d'habitation à vocation permanente ou non, dont les caractéristiques générales sont précisées à l'article 7.

Le groupage de deux parcelles est interdit, à moins d'autorisation particulière de l'Autorité ayant approuvé le lotissement et à condition que les lots groupés ne fassent l'objet d'un nouveau morcellement et qu'il ne soit édifié qu'une seule construction dans la limite de 10 % de la superficie du lot le plus important, les autres prescriptions du présent règlement étant respectées..

ARTICLE 5- Prohibitions

Il est interdit d'édifier et d'exploiter sur le lotissement des fabriques usines ou entrepôts classés ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que des points de distribution de carburant, stations services, et atelier garages.

Il est également interdit d'édifier des ateliers, d'exercer des métiers ou d'exploiter des industries ou entreprises qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations, ou toute autre cause seraient de nature à nuire aux voisins.

Sont interdites toutes constructions en matériaux légers (wagons, baraques), toutes constructions en carreaux de plâtre, les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que les volières, poulaillers clapier, étables ou porcheries.

Est de même interdit sur tout le territoire du lotissement, l'établissement de camping ou de village en toile.

Aucun hôpital ou hospice, maison de cure ou de retraite, clinique, ne pourront être établis sur le lotissement.

L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit.

Il est interdit de laisser les animaux vaguer sur les voies et passages réservés à la circulation publique.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les trottoirs ou les chaussées, et d'y déposer des matériaux.

L'étendage du linge de façon apparente est interdit, des séchoirs étendoirs pourront être établis en dehors de la construction, en fond de lot, sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par des écrans de verdure.

ARTICLE 6 règlements sanitaires

Le lotissement constituant essentiellement une agglomération au sens du Code de la Santé, il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ces parties aux prescriptions du règlement Sanitaire Communal et Départemental.

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

Les constructions doivent obligatoirement être branchées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, dans les conditions prévues par lesdits règlements Sanitaires et de voirie, en vigueur dans la Commune, les eaux pluviales devant être rejetées en milieu naturel.

ARTICLE 7- Constructions

- 1- Etant donné la variabilité du relief du sol, un plan-masse d'implantation des constructions n'est pas imposé au lotisseur, mais cette implantation sera définie au permis de construire en recherchant la dissymétrie et en tenant compte des constructions déjà édifiées.
- 2- Le plan n°2 "morcellement contient les éléments utiles à la fixation de l'implantation des constructions.
- 3- La construction principale à usage d'habitation est seule admise et les annexes peuvent être implantées contiguës ou séparées du bâtiment principal.
- 4- garage
 - a) Un garage isolé et sans habitation pourra être implanté en limite de la marge de reculement ramenée à 2 mètres et sur les latéraux à 3 mètres de la ligne divisoire des parcelles avec un toit à 2 pentes et une hauteur maximum de 3 mètres au faîtage.
 - b) Pour les terrains situés en aval des voies de circulation il sera admis de ramener de 3 mètres à 1 mètre la distance par rapport à la limite séparative, toutefois dans ce cas le chemin d'accès des véhicules au garage devra former un angle inférieur à 45 degrés avec la voie de circulation.
 - c) Cet angle d'inclinaison doit être également respecté pour les garages ou abris de voiture (car-park) qui seraient accolés à la construction principale
- 5- Pour ce qui n'est pas précisé dans le présent règlement, les constructions principale et annexe, s'il y a lieu, doivent être implantées et édifiées conformément aux prescriptions du POS pour la zone NB.
- 6- Cette implantation devra tenir compte des impératifs suivants:
 - respecter un espace de 10 mètres minimum entre maisons
 - une marge de reculement de cinq mètres minimum pour la maison
 - les marges d'isolement des limites divisaires de propriétés étant fixées à cinq mètres.
- 7- surface constructible : 10% de la surface de propriété, pour les constructions en élévation. Les constructions en sous sol, c'est à dire en dessous du terrain naturel existant garages, caves, cuves à mazout, réserve d'eau, seront autorisées à condition de rétablir le terrain naturel en espace vert.
- 8- hauteur de la construction: maximum 9 mètres du point le plus bas du chéneau du toit limitation à un étage sur rez de chaussée ou rez de jardin, avec cependant possibilité d'un 2ème étage mansardé dans la pente du toit.
- 9- orientation de la façade en Nord Sud ou Sud Ouest en direction du lac de Gérardmer avec possibilités de variation de 5 à 10 degrés, ces façades à placer en parallèle avec les courbes de niveau

10- Le toit de la construction principale est à deux pentes, l'accent circonflexe regardant la vallée et l'inclinaison soumise au permis de construire.

11- Les pignons à édifier en parallèle des courbes de niveau et suivant le relief du terrain.

12- Les murs à réaliser en matériaux du pays vosgiens et non en moellons.

13- hôtel : ces règles pourront éventuellement, être aménagées au cas où l'un des acquéreurs envisagerait la construction d'un hôtel. Dans ce cas, le projet de constructions devra faire l'objet d'une étude spéciale. Seuls l'un des lots n° 6 à 10 inclus, ou le groupage de deux de ces lots, pourront éventuellement être affectés à un hôtel.

14- Dans tous les cas, la construction projetée devra avoir un caractère architectural s'harmonisant avec le cadre général du versant.

15- Les acquéreurs seront libres dans le choix de leurs architectes et de leurs entrepreneurs.

ARTICLE 8 Clôtures

Les clôtures au pourtour des lots ne sont pas obligatoires mais si le propriétaire le souhaite, elles devront être constituées de haies vives implantées sur sol propre de l'acquéreur, leur hauteur ne devra pas dépasser 1,40 m.

Si le propriétaire juge cette haie vive insuffisante, il pourra doubler cette clôture par un grillage sur poteaux. Ces clôtures ne devront pas excéder 1,20 mètres de hauteur et devront suivre les lignes naturelles du terrain.

Les portes seront à claire voie. Les murs de soutènement en granit d'opus incertum maçonné ou non.

Sur les voies publiques ou privées, les clôtures en maçonnerie sont rigoureusement interdites.

ARTICLE 9 Tenue des parcelles- Publicité –Étalages

Les constructions, quelle qu'en soit la destination, et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de manière à ce que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant, doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leurs parcelles.

Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions ; seules les enseignes se rapportant au commerce ou à la profession de l'occupant sont autorisées, sans pouvoir excéder un mètre carré pour les hôtels et 0,25 m² pour les particuliers.

Les étalages à utilisation commerciale sont interdits tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.

ARTICLE 10 Plantations

Afin de ne pas masquer la vue des voisins, les propriétaires seront tenus de veiller à ce que les végétaux et en particulier les arbres de haute tige présentent un développement limité (arbres fruitiers ...etc). Les résineux, les arbres dont le développement serait de nature à masquer la vue des voisins seront interdits.

La hauteur des plantations sera limitée à la hauteur des bâtiments.

ARTICLE 11 Servitudes

En dehors des servitudes pouvant grever le lotissement du fait de l'application du plan d'aménagement de la Ville de Gérardmer il est créé diverses servitudes d'ordre pratique pour assurer l'évacuation des eaux pluviales, des eaux vannes et l'alimentation en eau potable à savoir/

- sur les lots 11 et 27 : servitude de passage d'une canalisation d'évacuation des eaux pluviales.
 - sur les lots 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 34 à 41 : servitude de passage d'une canalisation d'évacuation d'eaux vannes.
 - sur les lots 2, 6, 17, 18, 21, 22, 37, 41, 42, 43 et 44 : servitude de passage d'une canalisation d'eau potable.
 - sur les lots 3, 5, 14, 16, 23, 33, 34 et 35 servitudes de passage de fossés et ruisseaux pour l'écoulement des eaux pluviales et eaux naturelles.
- En cas de création par la Commune d'un réseau d'assainissement postérieurement à la date d'approbation du lotissement, les acquéreurs des lots 42, 43 et 44 seront tenus de raccorder leur construction à ce réseau.

ARTICLE 12 ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

En date du 3/12/65 le cahier des Charges contenant les conditions générales et particulières des ventes a prévu la création d'une Association Syndicale Libre constituée par acte notarié du 12 juillet 1976.

Les propriétaires du lotissement seront de plein droits adhérents à L'Association Syndicale, comme conséquence de leur acquisition ou de toute transmission à leur profit.

Il a été créé un passage dit " passage piéton " entre les lots 13-14 et 25-26 Le sol du passage n'est pas compris dans la contenance des lots vendus, il a été cédé en sus et gratuitement jusque l'axe du passage, aux lots au droit desquels il se trouve Il sera maintenu à perpétuité à l'état de voie de communication et affecté à cette destination

Le passage piéton pourra être classé dans la voirie communale à la demande du Conseil Municipal ou sur proposition de l'Association Syndicale.

Le passage piéton entre les lots 25-26 dépendant du lot 26 est devenu propriété communale le 27/11/97

Toutefois, le réseau privé de distribution d'eau, les sources, droits et ouvrages et leurs emplacements demeureront la propriété de l'Association Syndicale (cf acte Maître Varvenne du 16/9/94)

Fin du texte intégral du règlement du Lotissement des Xettes.

**Règlement du Lotissement des Xettes
situé dans la zone NBdu POS de la Commune de Gérardmer**

Article 7-constructions

tableau comparatif du texte actuel et des modifications votées par les colotis réunis en
Assemblée Générale le 20 aout 1999

Alinéa 3 (construction principale) La construction principale à usage d'habitation est seule admise, mais les garages, buanderies, celliers débarras ne comportant aucune pièce d'habitation de jour comme de nuit, peuvent être implantés en une seule annexe, en contiguité avec le bâtiment principal ; cette annexe devra être couverte par le même pan de toiture que l'habitation principale. ----- Alinéa 4- (Garages). Un garage isolé et sans habitation pourra être implanté en limite de la marge de reculement ramenée à 2 mètres exceptionnellement pour le garage, et sur les latéraux à 3 mètres de la ligne divisoire des parcelles, soit sur la limite séparative, à condition que le garage n'ait pas plus de 2,5 mètres de hauteur, avec un toit à une pente ----- Alinéa 5 actuel Les constructions principale et annexe, s'il y a lieu, doivent être implantées et édifiées conformément aux prescriptions du programme d'aménagement communal pour la zone et le secteur intéressés.	Alinéa 3 modifié La construction principale à usage d'habitation est seule admise et les annexes peuvent être implantées contigues ou séparées du bâtiment principal. ----- Alinéa 4 modifié- garage a) Un garage isolé et sans habitation pourra être implanté en limite de la marge de reculement ramenée à 2 mètres et sur les latéraux à 3 mètres de la ligne divisoire des parcelles avec un toit à 2 pentes et une hauteur maximum de 3 mètres au faîtage. b) Pour les terrains situés en aval des voies de circulation il sera admis de ramener de 3 mètres à 1 mètre la distance par rapport à la limite séparative, toutefois dans ce cas le chemin d'accès des véhicules au garage devra former un angle inférieur à 45 degrés avec la voie de circulation. c) Cet angle d'inclinaison doit être également respecté pour les garages ou abris de voiture (car-park) qui seraient accolés à la construction principale ----- Alinéa 5 modifié Pour ce qui n'est pas précisé dans le présent règlement, les constructions principale et annexe, s'il y a lieu, doivent être implantées et édifiées conformément aux prescriptions du POS pour la zone NB
--	--

Règlement du Lotissement des Xettes situé dans la zone NBdu POS de la Commune de Gérardmer

suite des modifications de l'article 7

Alinéa 10 pente du toit	Alinéa 10 modifié
Toit à deux pentes , l'une s'accrochant au coteau, l'accent circonflexe regardant la vallée et l'inclinaison soumise au permis de construire.	Le toit de la construction principale est à deux pentes, l'accent circonflexe regardant la vallée et l'inclinaison soumise au permis de construire

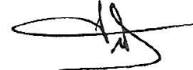
Nous, soussignés, Bernard Lesueur président de séance, Michel Parisot et André Vincent secrétaires de séance attestons que ces modifications sont conformes aux décisions des colotis réunis en Assemblée Générale.

B. Lesueur

M.Parisot

A.Vincent





réf : A 2023 00414 / ADV/FB / ADV/NK

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE HUIT SEPTEMBRE

Maître Adrien VARVENNE, notaire associé de la société dénommée "Adrien VARVENNE et Alexis VARVENNE, société civile professionnelle de notaires", titulaire d'un office notarial à la résidence de GERARDMER (Vosges), 19 boulevard Kelsch,

A reçu le présent acte authentique à la requête de la personne ci-après identifiée :

**DEPOT DE PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE DES
COLOTIS MODIFIANT LE CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT**

IDENTIFICATION DU REQUERANT

L'"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LOTISSEMENT LE HAUT DES XETTES", ayant siège à GERARDMER (88400), 37 chemin de l'Ecole des Xettes, association constituée selon règles de la loi du 21 juin 1865 et des textes subséquents, aux termes de ses statuts établis à la date du 12 juillet 1976 suivant acte dressé par Maître André LITAIZE, Notaire à GERARDMER ; ayant son siège social à GERARDMER (88400), 37 chemin de l'Ecole des Xettes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- L'association "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LOTISSEMENT LE HAUT DES XETTES", est représentée par Monsieur Patrick FALAIZE, ici présent et acceptant, agissant en qualité de Président de l'association syndicale libre du lotissement des Xettes, nommé à cette fonction par délibération du Conseil Syndical en date du 13 mai 2022 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des colotis en date du 28 avril 2023, demeurée ci-annexée.

Laquelle association syndicale libre de lotissement, préalablement au dépôt de pièces faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE

A./ Rappel de l'historique du lotissement.

1°) Aux termes d'un Arrêté Préfectoral en date du 22 Août 1961, la "Société Civile Foncière de GERARDMER", plus amplement désignée au paragraphe III ci-après, a été autorisée à créer un lotissement de trois lots destinés à la construction d'habitation sur un terrain lui appartenant à GERARDMER lieudit "Le Haut des Xettes".

Ces terrains étaient alimentés en eau par la Société venderesse L'Arrêté de Lotissement et le Certificat d'achèvement des travaux sont demeurés ci-annexés après mention.

2°) Aux termes d'un acte reçu par Me MATHIEU, alors notaire à GERARDMER I. le 22 Novembre 1965, la "Société Civile Foncière de GERARDMER" ayant son siège à NANCY (54), 6 Rue de la Ravinelle, constituée initialement sous la forme d'une société anonyme, et transformée ensuite en S.A.R.L. au capital de 90.000 F, sous le nom de "Société Foncière de Gérardmer", immatriculée au RCS NANCY sous le n° B 757 802 095, a déposé au rang des minutes dudit notaire une ampliation d'un arrêté préfectoral en date du 17 Juin 1965, n° 168/65 HC, approuvant le projet du "Lotissement des Xettes en 47 lots.

3°) Aux termes d'un acte reçu par Me MATHIEU, Notaire sus-nommé, le 4 décembre 1965, la Société Civile Foncière de GERARDMER a déposé au rang des minutes dudit notaire le cahier des charges du Lotissement des Xettes, contenant statuts de l'Association Syndicale et reprenant l'intégralité des documents ayant fait l'objet de l'acte de dépôt sus-énoncé.

L'ensemble a été publié au Bureau des Hypothèques de SAINT-DIE le 6 janvier 1966, vol. 625 n° 44.

Il est rappelé que les statuts de l'Association Syndicale inclus audit acte fixaient pour objet à ladite Association "l'administration et l'entretien des installations communes du Lotissement".

4°) Aux termes d'un acte reçu par ledit Me MATHIEU le 10 Février 1966, publié à SAINT-DIE le 16 Février 1966, vol.631 n° 38, la "Société Civile Foncière de GERARDMER" a déposé au rang des minutes dudit notaire une ampliation de l'arrêté préfectoral n° 8/66 MC du 19 Janvier 1966 modifiant l'article 4 du règlement de lotissement.

5°) Aux termes d'un acte reçu par ledit Me MATHIEU le 20 Mars 1971, publié à SAINT-DIE le 7 avril 1971, vol.880 n° 58, la Société Foncière de GERARDMER a désigné les lots 1 à 19, avec indication de la surface nette de chaque lot, en déposant au rang des minutes dudit notaire, le Certificat administratif collectif en date du 15 Février 1971.

Aux termes d'un acte reçu par Me André LITAIZE, alors notaire à GERARDMER le 3 octobre 1974, publié à SAINT-DIE le 8 novembre 1974, vol.1154 n° 20, la Société Foncière de GERARDMER, a cédé à la Commune de GERARDMER diverses parcelles destinées à l'élargissement des voies communales desservant le lotissement.

6°) L'Association Syndicale libre du Lotissement des Xettes a été

constituée par acte reçu par Me André LITAIZE, alors notaire à GERARDMER le 12 Juillet 1976.

De cet acte il résulte, que les deux lotissements juxtaposés, approuvés respectivement par Arrêté Préfectoral n°2855-61 du 22 Août 1961 et n° 168-65 du 17 Juin 1965 sont réunis dans l'unique Association Syndicale libre de lotissements avec les propriétaires isolés, concessionnaire de droit d'eau et d'égouts.

7°) Par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 avril 1981, l'Association Syndicale a décidé

- de modifier certaines conditions du cahier des charges du lotissement et d'abroger notamment les deux paragraphes du règlement de lotissement relatifs à la remise des réseaux à la Commune rappelés au Chapitre I du présent acte.
- de refondre les statuts de l'Association Syndicale

8°) Le morcellement de l'un des lots du lotissement approuvé par Arrêté Préfectoral n°2855 du 22 Août 1961 intervenait le 7 Août 1984, portant ainsi à quatre lots la consistance dudit lotissement.

9°) Enfin, à la suite de la loi n° 86-13 du 6 Janvier 1986, l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Association a par motion du 27 Avril 1986 demandé le maintien des dispositions du règlement du Lotissement des Xettes (pièce annexée)

Par arrêté Municipal du 23 Mars 1988, le règlement de lotissement modifié, a été annexé au Plan d'Occupation des Sols de GERARDMER,

Ce règlement de lotissement précise dans son article 12 Alinéa 5 : "le réseau privé d'eau, les sources, droits et ouvrages et leurs emplacements demeureront propriété de l'Association Syndicale".

11°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine VARVENNE-LITAIZE, notaire à GERARDMER le 16 septembre 1994, publié au bureau des hypothèques de SAINT DIE DES VOSGES le 21 avril 1995, volume 1995P, numéro 1240, l'association Syndicale Libre du Lotissement des Xettes il a été procédé à un dépôt de pièces du lotissement au rang des minutes du notaire.

Dispositions de l'assemblée générale de l'association syndicale libre du lotissement des Xettes en date du 28 avril 2023, concernant le lotissement de 47 lots créé par l'arrêté préfectoral du 17 juin 1965.

Il est ici rappelé que le cahier des charges d'un lotissement constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues.

Il a été soumis au vote des colotis du Lotissement des Xettes réunis en Assemblée Générale en date du 28 avril 2023, une disposition visant à modifier le cahier des charges du Lotissement en y intégrant les clauses suivantes :

« MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Texte modifié par l'Assemblée Générale du 28 avril 2023

Modification autorisée par l'article L442-10 du code de l'urbanisme et par nos statuts (article 8), devant être votée par une majorité qualifiée en assemblée générale, applicable à partir de la date de la publication au bureau des hypothèques. Les 3 modifications proposées ci-dessous forment un bloc indivisible, qui comme tel, peut être accepté ou refusé uniquement dans son intégralité.

Modification de l'introduction et des chapitres 11 et 12

- *Introduction (rajout au texte d'origine)*

Le présent cahier des charges fixe les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à charge des occupants de l'ensemble immobilier, sous la dénomination « Lotissement des Xettes ». Il est rappelé que ces règles s'imposent dans les rapports des propriétaires de lots entre eux et ce sans limitation de durée. Leur respect est assuré par l'association syndicale libre dont tout propriétaire d'une parcelle fait obligatoirement partie.

- *Chapitre 11 : clôtures et plantations (rajout au texte d'origine)*

Les clôtures en haies vives seront limitées à 1,40m de haut et les plantations à feuillage persistant ainsi que les arbres de haute tige dont le développement serait de nature à masquer la vue des voisins et la perspective sur le lac sont interdits.

- *Chapitre 12: Constructions et caractère du lotissement (rajout au texte d'origine)*

Le caractère du lotissement est exclusivement résidentiel, tous les lots sont strictement réservés à la création et l'usage d'habitation bourgeoise exclusivement, en résidence principale ou secondaire. Sont en conséquence interdits au sein du lotissement toutes activités professionnelles : commerciales, artisanales ou industrielles, exercice de professions libérales, exploitation d'hôtels ainsi que toutes formes d'hébergements et de locations touristiques, à l'exception de la dérogation prévue pour les lots de 6 à 10 (n°32,36,38,40,42 avenue de la Forêt) qui pourront être affectés à des chambres d'hôtes à condition que le propriétaire y réside.

Il ne peut être édifié qu'une seule construction par lot.

Le groupage de 2 parcelles, la division ou la subdivision de parcelle sont interdits, même par suite de partage successoral, matrimonial ou social.

Toute demande de modification extérieure de la construction est soumise à autorisation administrative et doit être agréée par l'association syndicale de propriétaires (adjonction d'éléments tels que véranda, garage, piscine, spas et annexes diverses) »

Cette disposition ayant recueilli 80,85 % de voix favorables, elle est valablement adoptée à la majorité des deux/tiers (2/3) telle que prévue par les statuts de l'association syndicale libre du lotissement et l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme.

CECI EXPOSE, Monsieur Patrick FALAIZE, Président de l'Association syndicale libre du lotissement des Xettes, dépose au rang des minutes du notaire soussigné, pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions qu'il appartiendra, le procès-verbal de l'assemblée générale des colotis du lotissement des Xettes en date du 28 avril 2023.

B./ Périmètre cadastral du lotissement

Pour les besoins de la publicité foncière il est ici rappelé que le périmètre cadastral du lotissement des Xettes est le suivant :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	G	1478	4 Avenue de la Forêt des Xettes	19 a 23 ca
	G	1479	16 Avenue de la Forêt des Xettes	20 a 81 ca
	G	1480	20 Avenue de la Forêt des Xettes	19 a 77 ca
	G	1481	24 Avenue de la Forêt des Xettes	20 a 06 ca
	G	1482	30 Avenue de la Forêt des Xettes	18 a 56 ca
	G	1483	32 Avenue de la Forêt des Xettes	23 a 91 ca
	G	1484	36 Avenue de la Forêt des Xettes	22 a 32 ca
	G	1485	38 Avenue de la Forêt des Xettes	20 a 47 ca
	G	1486	40 Avenue de la Forêt des Xettes	21 a 72 ca
	G	1487	42 Avenue de la Forêt des Xettes	21 a 59 ca
	G	944	Le Haut des Xettes	60 ca
	G	1488	43 Avenue de la Forêt des Xettes	19 a 50 ca
	G	1489	39 Avenue de la Forêt des Xettes	19 a 14 ca
	G	1490	33 Avenue de la Forêt des Xettes	17 a 33 ca
	G	1491	29 avenue de la Forêt des Xettes	18 a 41 ca
	G	600	Le Haut des Xettes	03 a 10 ca
	G	1682	Le Haut des Xettes	03 a 36 ca
	G	1492	25 Avenue de la Forêt des Xettes	16 a 87 ca
	G	1493	17 Avenue de la Forêt des Xettes	16 a 94 ca
	G	1494	13 Avenue de la Forêt des Xettes	15 a 95 ca
	G	1495	9 Avenue de la Forêt des Xettes	15 a 65 ca
	G	1496	5 Avenue de la Forêt des Xettes	15 a 90 ca
	G	592	79 Chemin des Alisiers	16 a 77 ca
	G	593	73 Chemin des Alisiers	15 a 42 ca
	G	594	71 Chemin des Alisiers	15 a 74 ca
	G	595	65 Chemin des Alisiers	16 a 43 ca
	G	596	61 Chemin des Alisiers	17 a 40 ca
	G	1681	55 Chemin des Alisiers	10 a 89 ca
	G	606	51 Chemin des Alisiers	20 a 22 ca
	G	605	Le Haut des Xettes	01 a 99 ca
	G	607	49 Chemin des Alisiers	18 a 71 ca
	G	608	45 Chemin des Alisiers	20 a 55 ca
	G	609	41 Chemin des Alisiers	21 a 92 ca
	G	610	6 Chemin de l'Alise	20 a 53 ca

	G	613	5 Chemin de l'Alise	16 a 20 ca
	G	614	27 Chemin des Alisiers	19 a 10 ca
	G	617	40 Chemin des Alisiers	23 a 38 ca
	G	618	44 Chemin des Alisiers	21 a 15 ca
	G	887	52 Chemin des Alisiers	23 a 46 ca
	G	623	Le Haut des Xettes	01 a 49 ca
	G	628	58 Chemin des Alisiers	21 a 15 ca
	G	624	Le Haut des Xettes	02 a 76 ca
	G	629	62 Chemin des Alisiers	15 a 89 ca
	G	639	Le Haut des Xettes	02 a 00 ca
	G	625	Le Haut des Xettes	02 a 13 ca
	G	630	64 Chemin des Alisiers	18 a 14 ca
	G	640	Le Haut des Xettes	20 ca
	G	631	68 Chemin des Alisiers	20 a 73 ca
	G	806	72 Chemin des Alisiers	21 a 13 ca
	G	633	76 Chemin des Alisiers	20 a 50 ca
	G	805	Le Haut des Xettes	10 ca
	G	634	7 Chemin des Ecoliers	20 a 01 ca
	G	636	34 Chemin des Oubliés	23 a 85 ca
	G	637	38 Chemin des Oubliés	25 a 21 ca
	G	641	5A Chemin du Haut des Roches Pêtres	18 a 00 ca
	G	642	7 Chemin du Haut des Roches Pêtres	20 a 00 ca
	G	643	9 Chemin des Alisiers	19 a 80 ca
	G	493	Les Roches Pêtres	20 ca
Contenance totale				09 ha 24 a 34 ca

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes et de ses annexes sera publiée au service de la publicité foncière compétent.

Contribution de sécurité immobilière : 15,00 € (MINIMUM DE PERCEPTION)

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le droit fixe d'enregistrement de cent vingt-cinq euros (125 €), dû en vertu de l'article 680 du Code général des impôts, sera acquitté.

MENTION ET COMMUNICATION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Communication pourra en être donnée à tout intéressé qui aura, en outre, la possibilité d'en demander copie authentique ou extrait, à ses frais.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments relatifs au présent acte de dépôt seront à la charge de l'association syndicale libre de lotissement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

Chaque partie affirme que son adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires,

registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

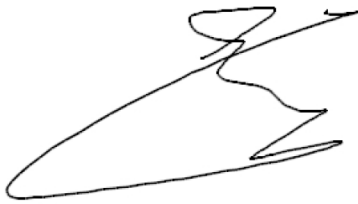
DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires, par le notaire soussigné.

Fait et passé à GERARDMER,
En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Adrien VARVENNE

Monsieur Patrick FALAIZE représentant ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LOTISSEMENT LE HAUT DES XETTES a signé à l'office le 08 septembre 2023	
---	--

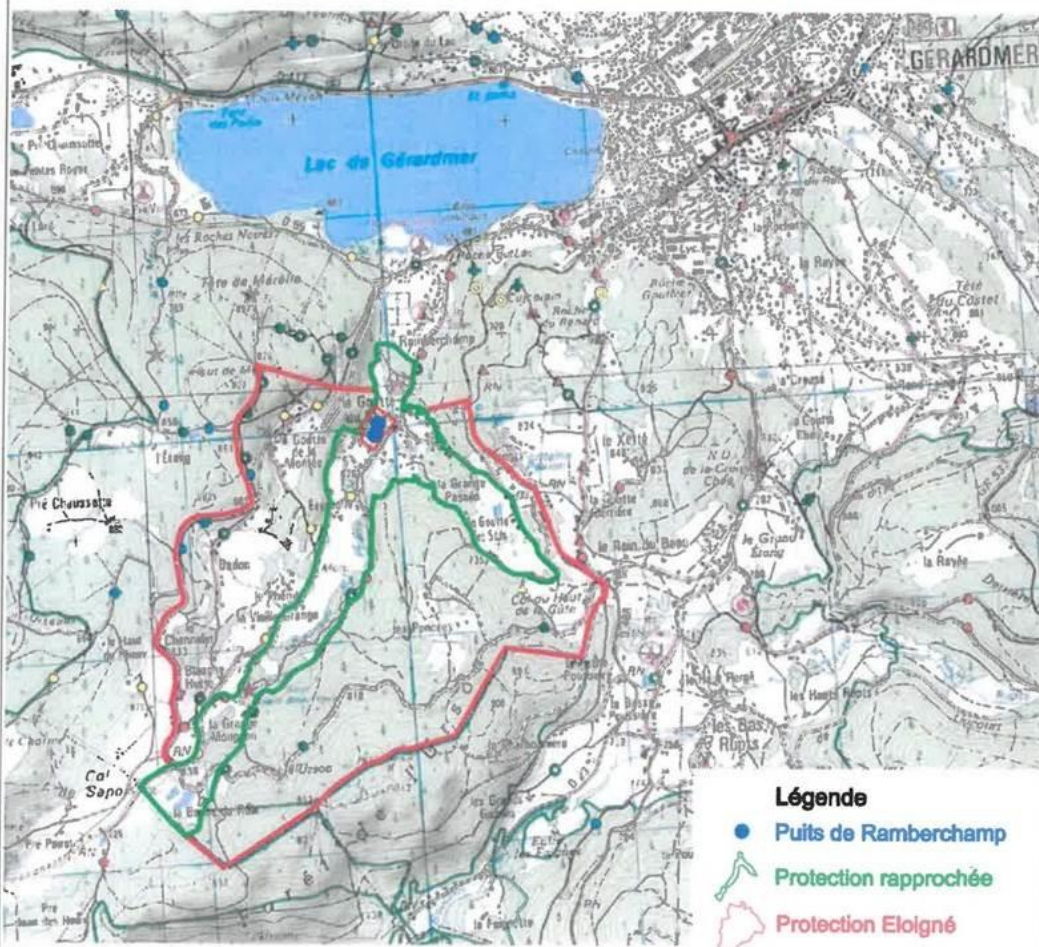
et le notaire Me VARVENNE Adrien a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE HUIT SEPTEMBRE	
---	--

Périmètres de protection de captages AEP

Département des VOSGES (88) Commune de GERARDMER

Annexe II

Représentation des périmètres de protection rapprochée et éloignée des puits de de la Goutte de Chat de Ramberchamp

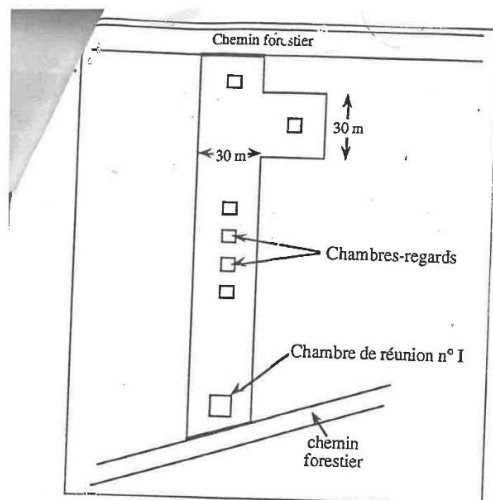


PLAN DE SITUATION

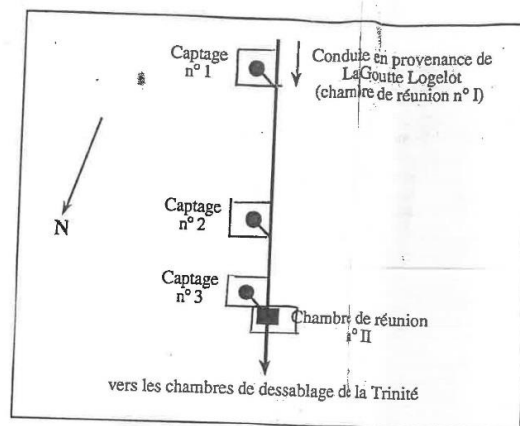
Echelle 1/25000

Dossier G9730C (L.P) – Mai 2017

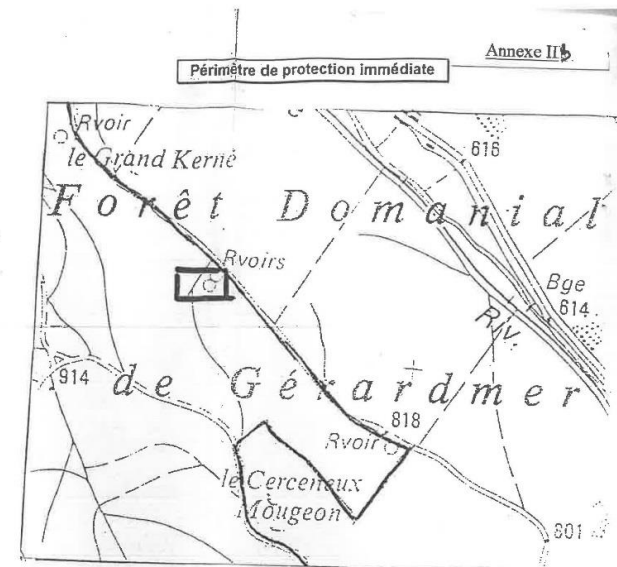
Cabinet DEMANGE et Associés SARL de Géomètre Expert Foncier Tél: 03.29.82.02.40.
45, Faubourg d'Alsace 88200 REMIREMONT – Fax 03.29.82.57.82.



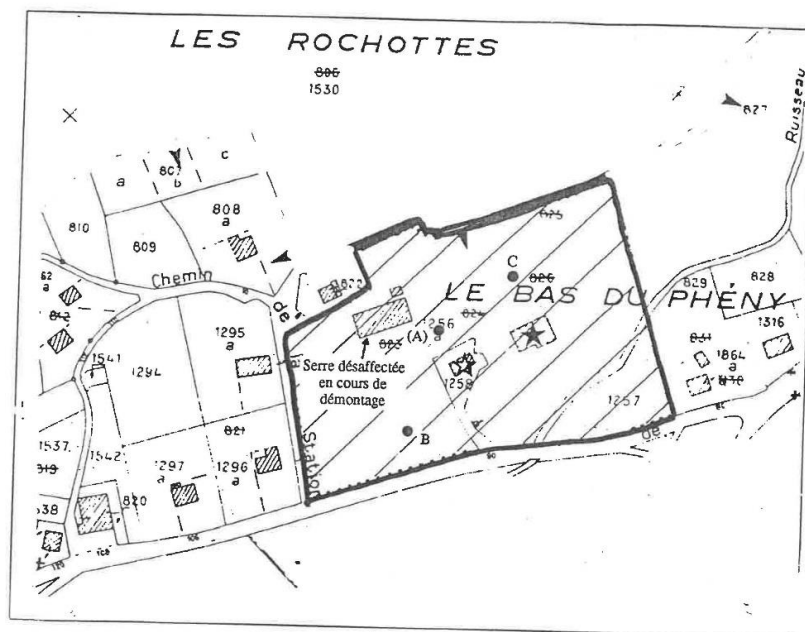
La Goutte Logelot



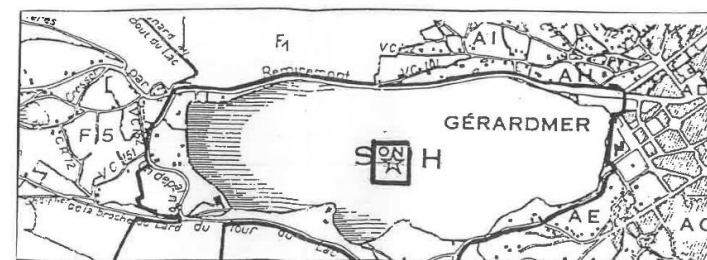
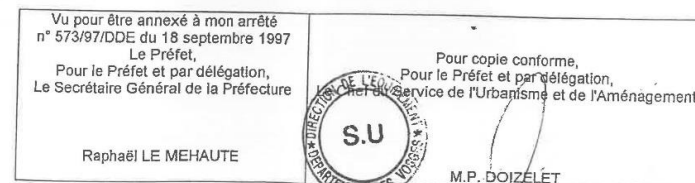
Yougeau



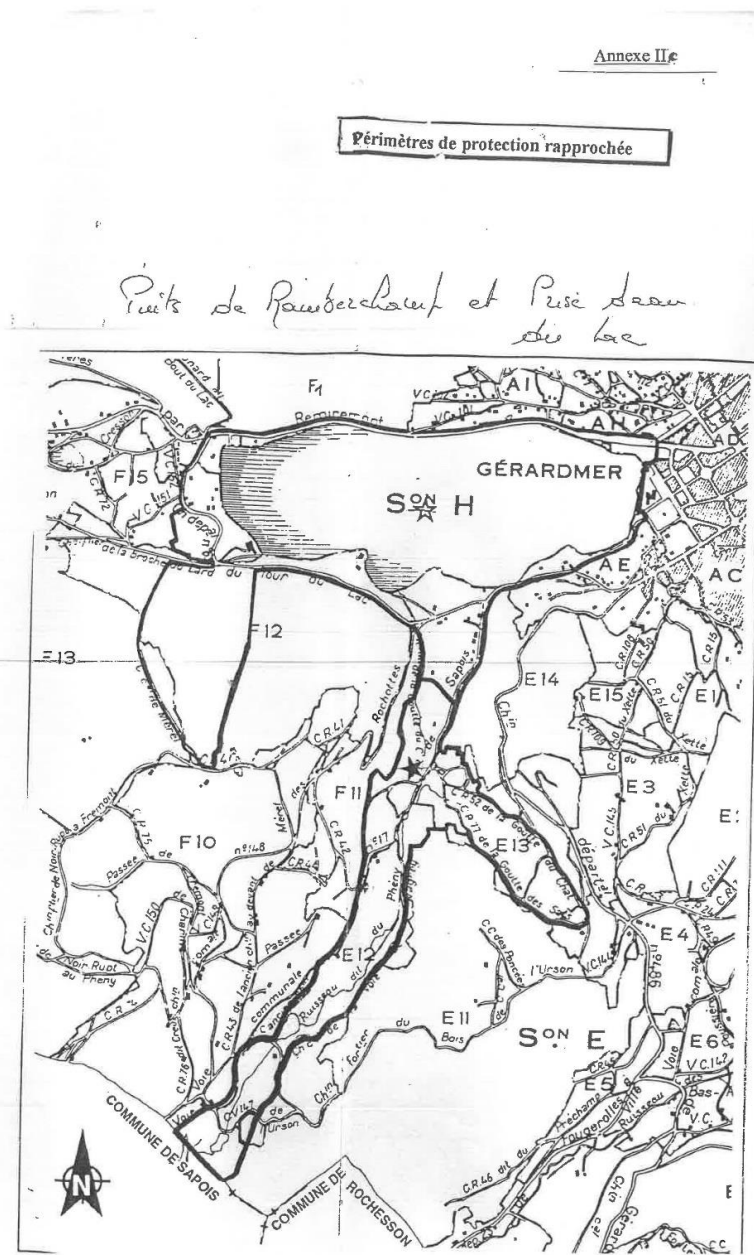
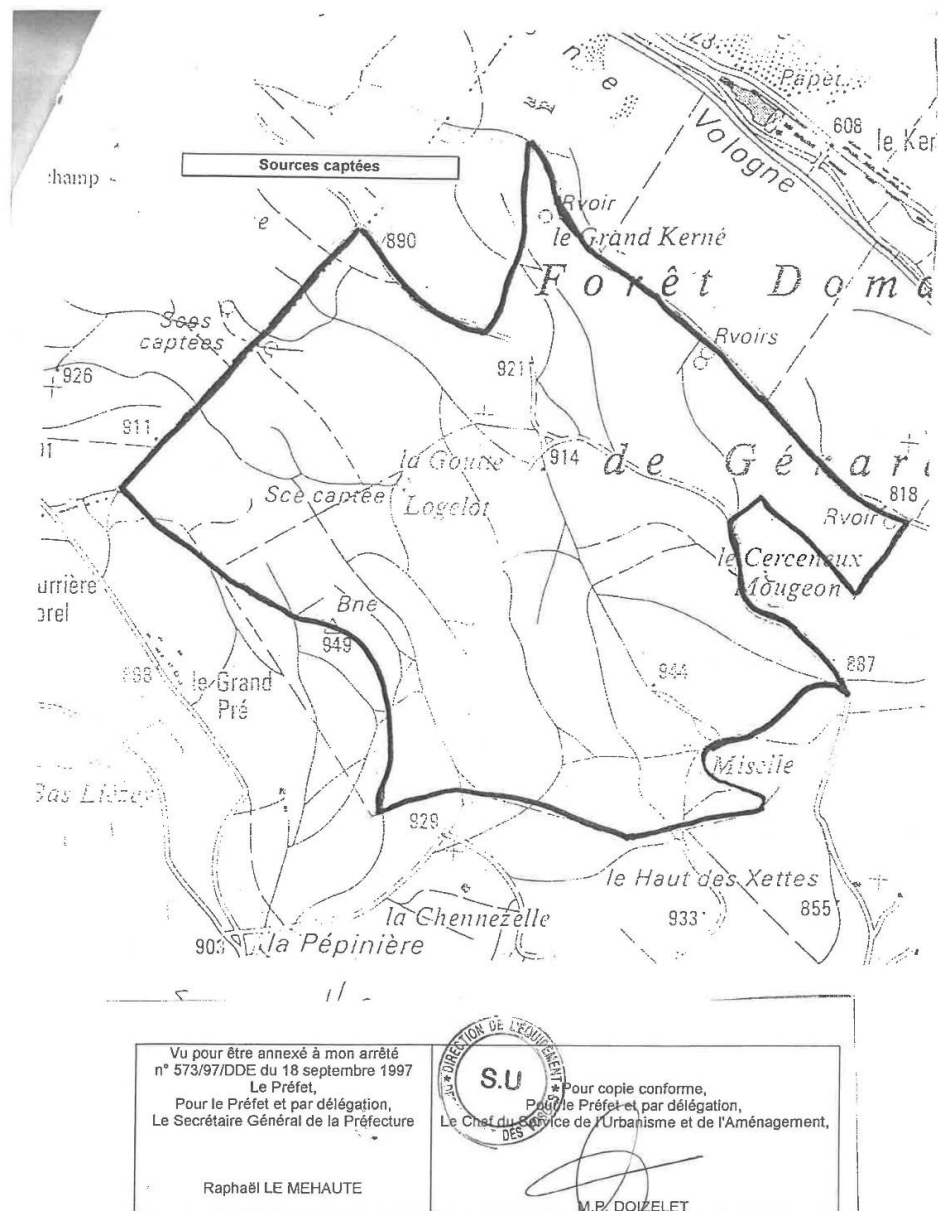
Négrette



Pamberchauf



Rise d'eau du lac



ELEMENTS PATRIMONIAUX REMARQUABLES REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au plan et ci-dessous au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver. En conséquence, tous les travaux susceptibles de détruire ces éléments architecturaux remarquables sont interdits.

1) Ferme ancienne

Parcelle D 646 - 29 chemin des BOBS



2) Calvaire

OD 0600 - Chemin de la Creuse



3) Stèle commémorative

OD - 0124 Chemin de la Creuse



4) Calvaire

OD 0600 - Chemin de la Creuse



5) Peinture rupestre de la Vierge

OD 0600 - Chemin de la Creuse



6) Calvaire

OD 0600 - Chemin de la Creuse



7) Calvaire

OD 0600 - Chemin de la Creuse



8) Ferme ancienne

Parcelle D 0331 - 3 chemin de la Tourbière du Grand Étang



9) Calvaire + Fermette ancienne

Parcelle D 0353 - 41 chemin des Hauts Rupts



10) Ferme ancienne

Parcelle D 0358 - 54 chemin des Hauts Rupts



11) Ferme ancienne

Parcelles D 0364-0365 - 66 chemin des Hauts Rupts



12) Ferme ancienne

Parcelles D 0403-0402 - 68 chemin des Hauts rupts



13) Mur granit école des Bas Rupts

Parcelle E 1429 - 70 Chemin des Bas Rupts



14) Bâtisse remarquable

Parcelle D 0457 - 9 Chemin de la droite des Rupts



15) Ferme ancienne

Parcelle D 0453 - 35 Chemin de la droite des Rupts



16) Ferme ancienne rénovée

Parcelle D 0437 - 37 Chemin de la droite des Rupts



17) Ferme ancienne

E 2078 - 58 chemin de la Basse Poussiere



18) Ferme ancienne

OE 1141 - 76 Chemin de la Basse Poussiere



19) Auberge de la Poulciere

Parcelles E 1953 - 1954 -1955 - 10 Chemin du Bouchot



20) Ferme ancienne

Parcelle E 1204 - 116 chemin de la Basse Poussiere



21) Ferme ancienne

Parcelle E 1783 - 128 chemin de la Basse Poussiere



22) Calvaire

E 1739 - Route de la Bresse



24) Ferme ancienne

Parcelle E 0654 – 117 route de Rochesson



23) Ferme ancienne

E 0326 – 34 Route de Rochesson



25) Ferme ancienne

Parcelle E 1777 – 100 route de Rochesson



26) Ferme ancienne

Parcelle E 0335 -10 Route de Rochesson



27) Ferme ancienne et nichoir

Parcelle E 2139 – 41 chemin de la Charbonnière



28) Ferme

Parcelle E 0349 – 1 chemin de la Charbonnière



29) Fermes anciennes

Parcelle E 0155 - 31 chemin de la roche du renard



30) Ferme ancienne (porte)

Parcelle E 0161 - 65 chemin de la roche du renard



31) Ferme ancienne

E 1192 - 34 chemin des Berleux



32) Ferme ancienne

Parcelle E 0286 - 12 Chemin de la Hopelle



34) Ferme ancienne

Parcelle E 1850 – 29 Chemin de la Goutte des Sats



33) Ferme ancienne

Parcelle E 0897 - 52 Chemin de la Goutte des Sats



35) Ferme ancienne

Parcelle E 0874 – 62 Chemin de la Grange Passée



36) Ferme ancienne

Parcelle E 0937 - 1 Chemin de la goutte du chat



37) Ferme ancienne

Parcelle E 0930 - 4 Chemin de la goutte du chat



38) Ferme ancienne

Parcelles E 01763, E 0946 - 21 Impasse de la goutte du chat



39) Calvaire

E 1497 - Chemin de Sapois



40) Ferme ancienne

Parcelle F 0820 - 108 Chemin de Sapois



41) Bâtisse remarquable

Parcelles AL 0006 et AL 0007- 25 Rue des 3 maisons



42) Bâtisse remarquable

Parcelle AM 330 - 31 rue des 3 maisons



44) Bâtisse remarquable

Parcelle AN 284 - 60 chemin des Epinettes



43) Bâtisse remarquable

Parcelle AN 518 - 25 montée de la Chapelle



45) Ferme ancienne

Parcelle AP 179 - 132 Chemin des Epinettes



46) Fermette ancienne

Parcelle G 0225 - Chemin de la trinité



47) Ferme ancienne

Parcelle D 2353 - 80 Montée du Pré des Clefs



48) Ferme ancienne

Parcelle F 1566 - 472 route d'Epinal



49) Ferme ancienne

Parcelle F 0139 - 96 Chemin des Granges Bas



50) Ferme ancienne

Parcelle F 1902 - 4 chemin de Cellet



51) Ferme ancienne

Parcelle F 0205 - 39 chemin de la Scierie



52) Ferme ancienne

Parcelle F 0372 - 84 Chemin du Pont Mansuy



53) Ferme ancienne

Parcelle F 2394 - 676 Route d'Epinal



54) Ferme du bien-être

Parcelle F 2726 - 726 Route d'Epinal



55) Ferme ancienne

Parcelle F 0330 - 697 Route d'Epinal



56) Calvaire

57) Ferme ancienne

OF 0285 - Chemin du vieux moulin



Parcelles F 2766 et 2767 - 626 Route d'Epinal



58) Ensemble de Fermes anciennes

Parcelle F 1576 - 14 chemin de l'ancienne Scierie



59) Ferme ancienne

15 chemin de l'ancienne Scierie



60) Ferme ancienne

Parcelle F 0265 - 29 route de Liezey



61) Calvaire

F 2927 - La Basse cheniquet



62) Colombage

Parcelle AT 0306 - 1 Boulevard de Colmar



63) Ferme ancienne

Parcelle F 1152 - 25 chemin de la croix des oiseaux



64) Ferme ancienne

Parcelle D 0990 - 85 Chemin de la Mexel



65) Ferme ancienne

Parcelle D 0221 - 91 chemin de la Mexel



66) Ferme ancienne
F 1153 – 31 chemin de la croix des Oiseaux



67) Ferme ancienne

F1125 – 22 chemin des Reins Derrière le Lac



68) Tourbière de Méxel

OD 1610, 1611, 1612, 1613, 1920, 1921, 1940, 1971, 1942, 1943, 2225, 0324, 0327



69) Ferme ancienne

F 1629 – 624 route d'Epinal



70) Ferme ancienne

F 0268 – 576 route d'Epinal



71) Ferme ancienne

F 2380- 6 chemin de la Sablière



72) Ferme ancienne

F 0417 - 26 impasse du bas Cellet



73) Ferme ancienne

F 0202 – 31 chemin de la Scierie



74) Ferme ancienne

F 1888 -14 chemin de Sapois



75) Fontaine Paxion

OE 0845



76) Ferme ancienne

E 0195 – 43 chemin du Xetté



77) Ferme ancienne

E 1600 – 35 chemin du Xetté



78) Ferme ancienne

D 0642- 30 chemin du bas de la Rayée



79) Ferme ancienne

D 0152 - 158 chemin du bas des Gouttridos



80) Villa ancienne

AE 116 - 6 Faubourg Ramberchamp



81) Annexe à une ancienne villa
AE 117 – 6 Faubourg Ramberchamp



PRODUCTION LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE CADRE DU PLU

La production de logements sociaux imposés par le PLU de Gérardmer dans le cadre d'une opération immobilière peut être assurée de plusieurs manières :

- la construction directe par un bailleur social public de logement ;
- la vente en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) à un bailleur social public ; dans le département des Vosges, deux bailleurs publics sont légitimes à intervenir sur ce secteur : Vosgelis et la S.A. Le Toit Vosgien ;
- le conventionnement de logements en intermédiation locative ; dans ce cas, une convention sera établie entre le propriétaire et l'Anah sur la base d'un conventionnement sans travaux, et un contrat d'intermédiation locative sera conclu entre le propriétaire et une structure agréée. Actuellement, une seule structure propose l'intermédiation locative dans les Vosges : Synergie Habitat (54). le contrat en intermédiation peut revêtir deux formes : la location, sous-location type Solibail ou le mandat de gestion ;
- le conventionnement sans travaux avec l'Anah ; la convention est établie entre le propriétaire et l'Anah ; le conventionnement impose un plafond de loyer et un plafond de revenus du locataire (règles habituelles du conventionnement) ;
- les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession établis suivant la procédure du PSLA (prêt social location accession).